

SOLEAM

* *
*

METROPOLE

ZAC DE LA JARRE

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2015**

ZAC DE LA JARRE

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion-absorption aboutie le 28/11/2013.
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement : n° 92/108/U du 24/2/92 et notifiée le	N°92/072 approuvée par délibération 6/4/92
Durée initiale :	10 ans à compter du 06/04/92
Durée prorogée :	Echéance : 06/04/2017 par avenant n° 14 approuvé par délibération n°13/0475/DEVD du 17/06/2013, à proroger de 3 années supplémentaires par avenant n°19 approuvé conjointement au présent CRAC au 31/12/2015
Mode de rémunération :	5 % sur Dépenses HT (art. 3.2.b) 7% sur Recettes HT (art.3.2.c) 0,5% demi somme des recettes + dépenses HT (art.3.2.d)

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	22 Hectares
Vocation :	Logements et Activités/Commerces
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	Délibération n°94/253/U du 29/04/94
Approbation Dossier de Création modificatif de la Z.A.C :	Délibération n°03/0180/TUGE du 23/03/2003
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération n°95/40/U du 27/01/95
Approbation du dossier de réalisation et PEP modifiés :	Délibération n° 15/0843/UAGP du 26 octobre 2015

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé au 31/12/2014 par délibération du Conseil Municipal n°15/0472/UAGP du 29/06/2015
Budget d'origine :	13,158 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/15 :	24,592 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/15):	3,279 Millions €

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA ZAC DE LA JARRE ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

La ZAC de la Jarre située dans les quartiers sud de la Ville dans le 9^{ème} arrondissement, portant sur un territoire de 22ha environ, a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 1994. Le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) et le dossier de réalisation comportant le Programme des Equipements Publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 1995.

A l'origine, la ZAC avait pour objet de favoriser le développement des activités économiques en mettant à la disposition des entreprises de nouveaux terrains viabilisés, en prolongement de la ZAC de la Soude dont les îlots constructibles étaient déjà totalement commercialisés.

Ainsi, près de 75% des îlots constructibles de la Jarre étaient affectés à la réalisation de programmes d'activités ; le solde étant dédié aux programmes de logements.

Or, en raison d'un manque d'attractivité du site pour les entreprises, la vocation initiale de la ZAC a progressivement évolué vers une ZAC favorisant l'accueil de logements. Cette évolution s'est traduite à travers plusieurs modifications du document d'urbanisme de 1997 à 2012 avec, dans un premier temps, la réalisation de programmes de lotissements puis, le développement de programmes de logements collectifs, mieux adaptés à la demande croissante de logements dans ce secteur.

Cette évolution a nécessité l'approbation d'un dossier de création modificatif de la ZAC en date du 24 Mars 2003.

Depuis la modification n° 25 du POS approuvée par la Communauté Urbaine en date du 26/03/2012, ainsi que l'approbation du PLU en date du 28 juin 2013, près de 72% des îlots constructibles sont affectés au logement et 28% aux activités économiques.

La SDP attribuée pour la réalisation de programmes de logements s'élève à 46 491 m² et celle attribuée pour la réalisation de programmes d'activités à 18 000 m².

La grande majorité des équipements publics a été réalisée (Centre d'apport Volontaire, bassin de rétention ainsi que les principaux VRD). Les aménagements qui restent à réaliser correspondent principalement à des finitions de voiries, ainsi que des démolitions de bâtis dégradés.

Le projet global du Projet Renouvellement Urbain « Soude-Hauts de Mazargues » approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 février 2010, prévoit en outre dans la ZAC la réalisation d'un Parc Urbain ainsi que la réalisation d'une liaison traversant la ZUS du Nord au Sud dénommée l'allée des Calanques.

Ces nouvelles évolutions se sont traduites à travers une modification du document d'urbanisme approuvé le 8 juillet 2011, puis par la révision du POS en PLU approuvé le 28 juin 2013 par la Communauté Urbaine.

Aussi, afin de tenir compte de l'ensemble de ces évolutions, dont l'abandon de certains équipements publics tel que la réalisation d'une partie de voie U 542 , mais aussi la programmation de nouveaux équipements publics comme le Parc et l'allée des Calanques, **le Programme des Equipements Publics de la ZAC (PEP)** a été modifié par délibération de MPM n°AEC010-1123/15 **du 03/07/2015**, puis, par le conseil municipal de la ville de Marseille **conjointement au dossier de réalisation modifié** de la ZAC, par délibération n°15/0843/UAGP du **26/10/2015**.

A l'occasion du PEP modifié, une participation de MPM a été allouée pour la réalisation de l'allée des Calanques, pour un des tronçons empruntant l'avenue de la Jarre et la traverse Valette compris dans le périmètre de la ZAC ainsi que la portion V6-V7. par l'approbation d'une convention tripartite entre la Ville, Soleam et MPM par délibération n° AEC 008-1401/15/CC du Conseil de la Communauté Urbaine MPM le 23/10/2015.

Le dépôt en 2016 d'un dossier de DUP permettra de maîtriser les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics tels qu'approuvés dans le PEP de la ZAC susvisé.

Par délibération n°13/0674/FEAM du 17 juin 2013, le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM MARSEILLE AMENAGEMENT par la SPL SOLEAM.

Par délibération n°13/1077/FEAM du 7 octobre 2013, le transfert de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à MARSEILLE AMENAGEMENT a été approuvé par le Conseil Municipal. En ce qui concerne la ZAC de la Jarre, ce transfert a par la suite été acté par avenant n° 15 au contrat de concession de la ZAC notifié le 14 mars 2014 à SOLEAM.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement de la ZAC de la Jarre.

*Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° **FCT 010-1585/15/CC.***

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de la ZAC de la Jarre relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1^{er} janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Capelette) et de La Ciotat.

*En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la ZAC de la Jarre est intervenu au 01/01/2016 et a fait l'objet **d'un avenant n° 18 en date du 28/04/2016, notifié le 07/06/2016 afin de substituer la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°92/072 de l'opération ZAC de la Jarre du 6 avril 1992.***

1/ Les orientations stratégiques du Projet d'aménagement

La ZAC de la Jarre, initialement à vocation d'accueil d'activités économiques, prévoit à ce jour dans son Programme des constructions la création d'environ 500 logements dont près de 400 ont déjà été livrés. Les équipements publics au titre du PEP de 1995 ont été pour la plupart déjà réalisés (Bassin de rétention, Centre d'Apport volontaire, voiries...). Le nouveau PEP approuvé en 2015 comprend les équipements restant à réaliser compte tenu des objectifs fixés en 2003 et du Programme de Renouvellement Urbain comme rappelés ci-dessous.

Rappel des objectifs du dossier de création approuvé en 2003:

- Créer une urbanisation intermédiaire et continue entre la ZAC de la Soude et la ZAC du Baou de Sormiou,
- Développer un secteur d'habitation au-delà de ce qui est prévu actuellement pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et à une forte demande dans la zone,
- Maintenir un secteur d'activité le long du chemin du Roy d'Espagne et du futur boulevard urbain sud,
- Accueillir deux équipements primaires supplémentaires, à savoir, un bassin de rétention de 10 000m³ pour drainer les eaux pluviales du bassin versant de la Cayolle, un Centre d'Apport Volontaire (C.A.V) pour collecter les matériaux recyclables et réduire notamment les dépôts sauvages dans le quartier.

Au PLU actuellement en vigueur, la ZAC de la Jarre comprend 4 zones:

- UzjE : à vocation d'activité économique ;
- Uzjl : à vocation d'habitat à densité réduite;
- UzjC : à vocation d'habitat à moyenne densité;
- UzjP : à vocation d'accueil d'équipements publics.

La ZAC à l'échelle du PRU :

Aujourd'hui, la plupart des équipements d'infrastructure, réseaux primaires et secondaires ont été réalisés dans la ZAC. La poursuite des objectifs de 2003 a été confirmée par la mise en oeuvre du PRU en 2011, qui propose dans le périmètre de la ZAC de la Jarre la création de nouveaux équipements venant renforcer les connexions inter-quartiers.

Ainsi, dans le territoire de la Z.A.C. de La Jarre, le projet prévoit :

- L'implantation d'un Parc Urbain :

Ce projet prévoit en outre l'accueil du « Théâtre du Centaure » sur environ 5000m² et devrait, après aménagement des VRD par la DIRCA , s'installer courant 2016. (permis de construire n°14.H.0110 obtenu le 04/09/2014).

Parallèlement, la ville a sollicité SOLEAM pour réaliser une étude de faisabilité globale sur le Parc qui a permis au Service Espaces Verts de présenter à l'ANRU un dossier de demande de subvention pour la préfiguration de ce Parc Urbain dont la première tranche des travaux sera achevée mi 2018.

- La création d'une nouvelle voie de maillage (U590) afin de permettre les échanges Est-Ouest au sein du quartier en assurant la liaison entre le boulevard des Cèdres et la future voie de contournement du centre commercial existant le long du Chemin du Roy d'Espagne, traversant ainsi l'extrémité Sud de la Z.A.C.

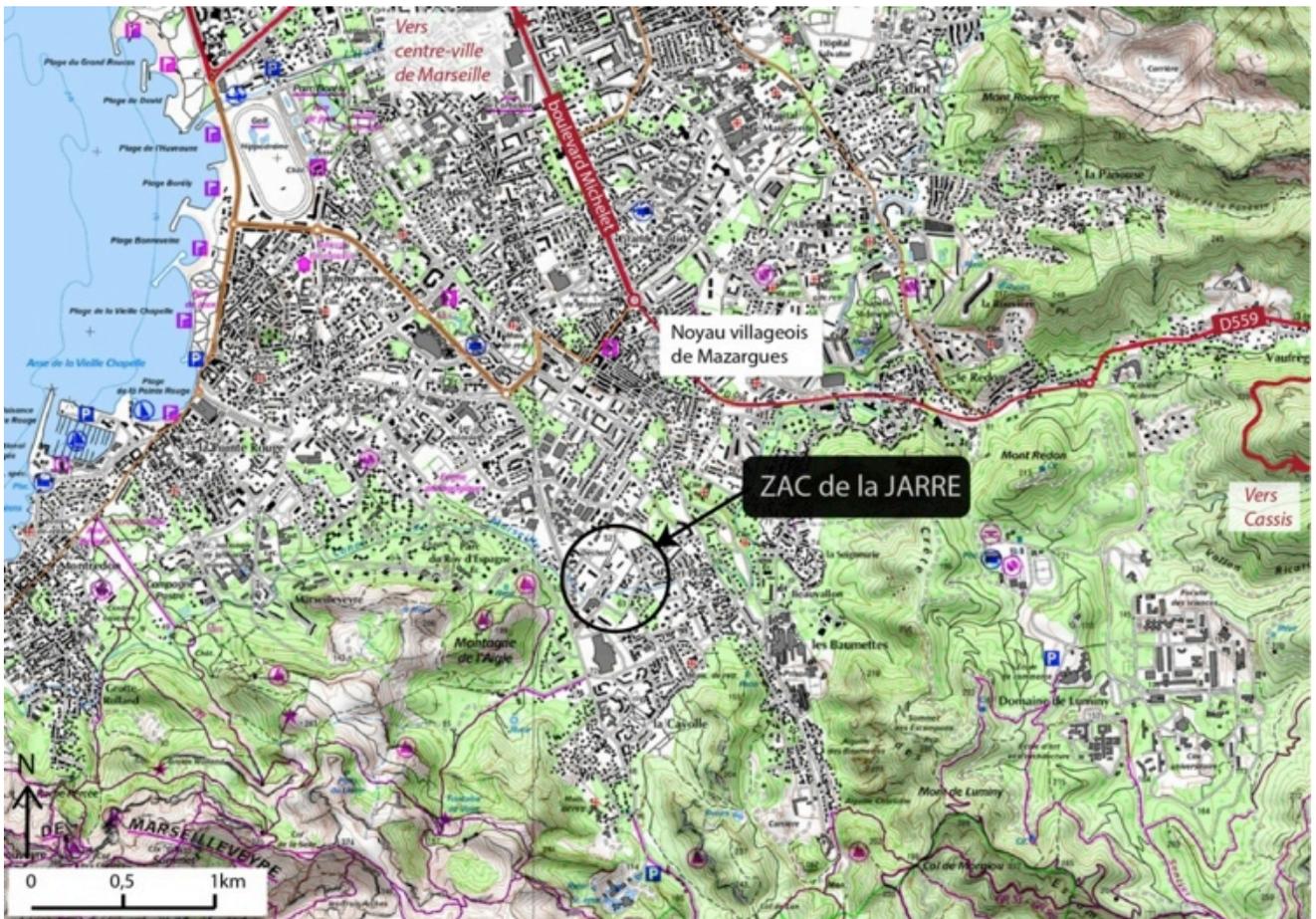
- La réalisation d'une liaison en modes doux « Allée des Calanques » :

Requalification de voiries existantes privilégiant pistes cyclables et espaces verts destinées à relier les Plages du Prado via le Parc Borély au site du Parc National des Calanques. L'allée des Calanques viendra compléter le maillage viaire et participera au lien inter-quartiers souhaité dans le PRU.

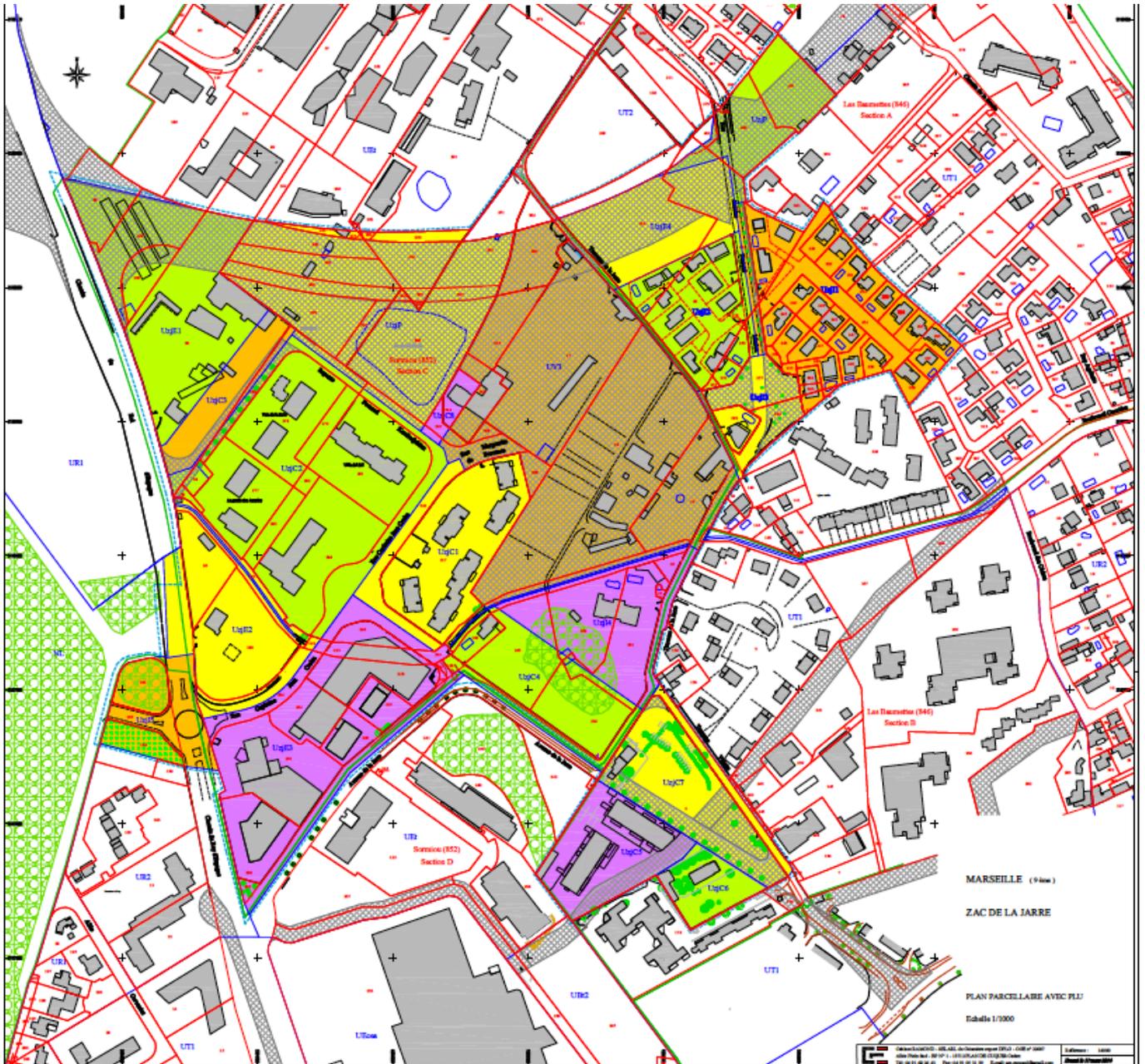
ANNEXE 1

ZAC DE LA JARRE

Plan de Localisation



Annexe 2 CRAC au 31/12/2015
Périmètre de la ZAC et de la concession



2/Développement actuel du Projet d'aménagement :

1- Les acquisitions foncières :

Les terrains nécessaires à la réalisation des principaux équipements de la ZAC de la Jarre étaient maîtrisés par la Ville de MARSEILLE (Bassin de Réention et Centre d'Apport volontaire) et ont depuis été rétrocédés à leurs gestionnaires.

Cependant, à l'occasion de l'approbation du P.A.Z en 1997, une procédure de DUP a été menée afin de permettre la réalisation des voiries prévues au titre des équipements publics de la ZAC de 1995.

Depuis, des acquisitions amiables ont pu aboutir pour réaliser certaines voiries telles que les voies U545/U590 et d'autres sont menées afin de maîtriser les terrains nécessaires à la mise en œuvre du futur PEP, qui prévoit la réalisation du Parc Urbain, de l'allée des calanques ainsi que du débouché de l'impasse Karabadjakian (V3) sur le Chemin du Roy d'Espagne.

Afin de finaliser ces acquisitions, une nouvelle procédure de DUP doit être menée sur la base du nouveau dossier de réalisation approuvé en octobre 2015.

Au 31 décembre 2015, SOLEAM maîtrise 70% du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de la Jarre tel que précisé sur la carte ci-jointe (annexe3).

2/ L'avancement des commercialisations

Au 31/12/2015, L'Aménageur a la maîtrise foncière partielle d'un îlot « UZJC6 » pour 1003m² alors que le solde appartient à un propriétaire privé.

NEXITY s'était positionné sur cet îlot avec un programme de 3 175m² SDP logements.

Un compromis avait donc été préparé pour la partie maîtrisée par SOLEAM et pour une SDP de 1208m² calculée au prorata de la surface de l'îlot et du nombre de m² total sdp développé sur l'ensemble de l'îlot.

Historique des commercialisations logements :

Secteurs concernés	SDP développée (m ²)	SDP résiduelle (m ²)
Ilots de logement à densité réduite :		
Uzj I1	3 365	0
Uzj I2	1 600	0
Uzj I3	190	0
Ilots de logement à moyenne densité :		
Uzj C1	4 069	1 031
Uzj C2	10 296	1 599
Uzj C6 pour partie	0	1208
Total	19 520	3 838

Au 31 décembre 2015, l'aménageur a commercialisé 19 520m² SDP pour la réalisation de logements soit 94% de la SDP de logements à céder (et 42% de la SDP dédiée au logement sur la ZAC) et environ 8000m² SDP pour la réalisation d'activités (UZJE3), soit 100% de la SDP activité à céder (représentant 45% de la sdp dédiée à l'activité sur la ZAC). (Annexe 4).

3/ les travaux

Suite à la modification du PEP en octobre 2015, les aménagements à réaliser correspondent à la voie U545, prolongement de la voie U590 nommées respectivement Rue Irène Calmettes et Rue Yann de l'Ecotais, ainsi que l'aménagement de l'allée des calanques intégrant le carrefour V7, une portion de l'avenue de la Jarre

entre V6 et V7 ainsi que le parachèvement de l'avenue de la Jarre située au niveau des programmes ICADE et OGIC.

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31/12/2015.

Les Programmes immobiliers :

A ce jour La ZAC de la Jarre prévoit dans son Programme global des constructions la création d'environ 500 logements dont environ 400 ont déjà été réalisés.

1996 : Réalisation de **40 pavillons individuels** sur les ilots UZJI1 et UZJI2- « Le Hameau des Calanques »,

2006 : les ilots UZJC1 et C2 ont été commercialisés en plusieurs lots aux promoteurs EIFFAGE IMMOBILIER, Bouygues et Constructa pour respectivement 55 et 136 logements soit un **total de 191 logements**. Les derniers programmes se sont développés sur les ilots UZJC4, C5 et C7 autour des nouvelles voies U545 et U590.

Les premiers chantiers ont démarré en 2010 avec des programmes d'habitats collectifs un peu plus denses (R+4) : l'opération « Cadran Sud » et « TRIO Sud » de NEXITY, « Le Parc de Manon » d'ICADE.

Ces programmes de logements portent uniquement sur des terrains maîtrisés par les promoteurs dont les permis ont été accordés pour **un total de 284 logements** .

ILOT UZJC5- NEXITY – « CADRAN SUD » -

Permis n° 09.H.0192.PC.T1 obtenu le : 21/01/2010

Nombre de logements : 72

Chantier démarré en 2011

Livré en 2013

ILOT UZJC4 partiel- ICADE – « Le Parc de Manon »

Permis n° 11.H.0788.PC.M1 obtenu le : 28/03/2012

Nombre de logements : 70

Chantier démarré en 2012

Livré en 2014

ILOT UZJC7 - NEXITY – « TRIO SUD »

Permis n° 12.H.0252.PC.PO obtenu le : 24/07/2012

Nombre de logements : 72

Chantier démarré en 2013

Livré en 2014/2015

ILOT UZJC4/UZJI4- OGIC – « La Madrague »

Permis n°11.H.1412 T4 obtenu le : 11/07/13

PC.PO (SA Arche Promotion):22/06/2012

PC.T1 (SCCV Marseille Av de la Jarre):04/12/12

PC.T2 (Mme Ghigo Denise): 30/05/13

PC.T3 (OGIC VERNEREY) : 25/06/13

PC.T4 (SCI Marseille 74 Av de la jarre) : 11/07/13

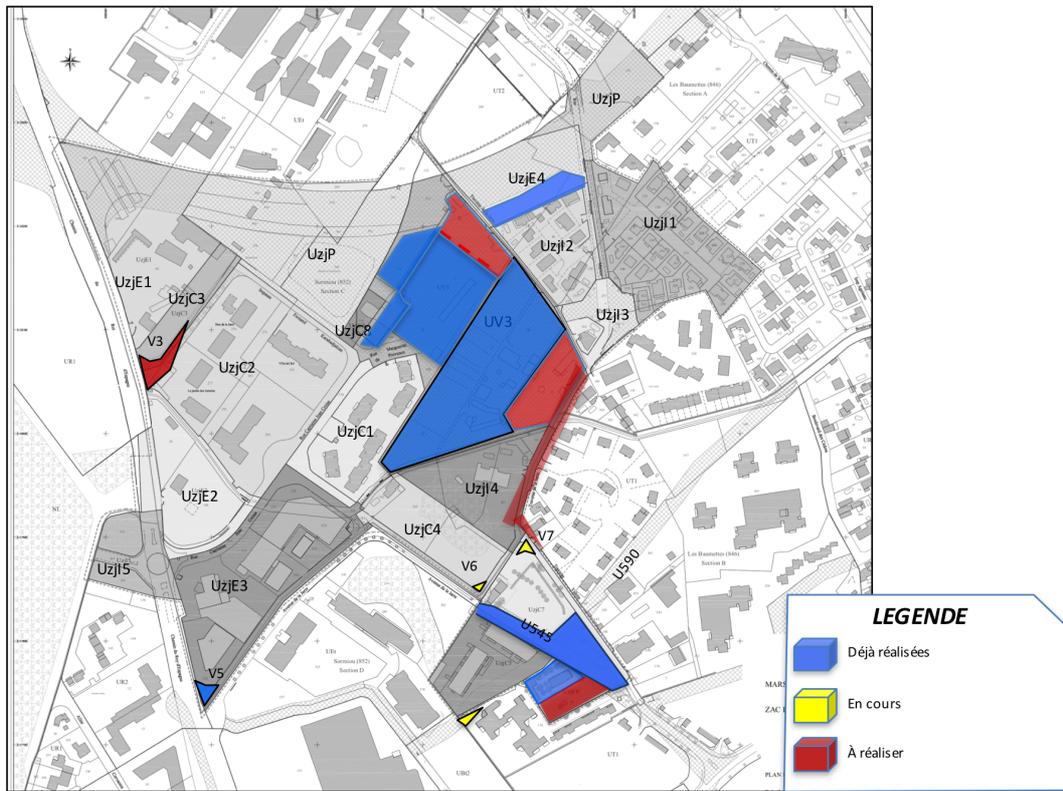
Nombre de logements : 70 (T1 : 40 et T2 : 30)

Chantier démarré en avril 2014 – tranche 2 en cours.

Au 31 décembre 2015 reste un chantier en cours de construction :

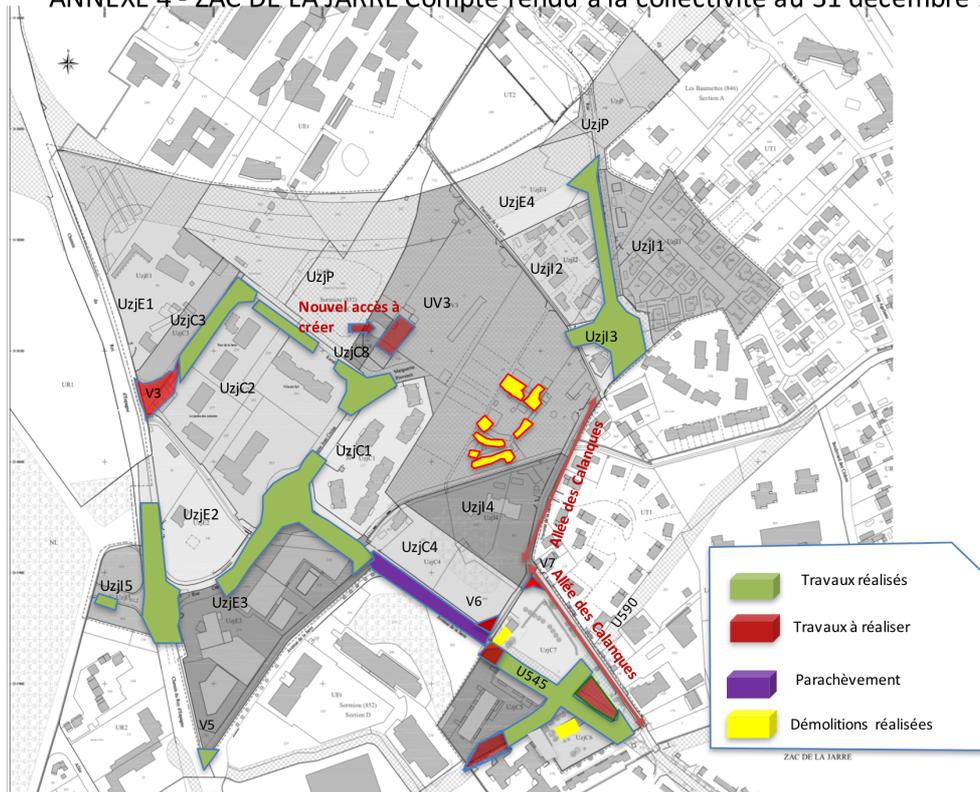
- « La Madrague » d'OGIC (ilot UZJC4/I4) pour la deuxième tranche de travaux livraison prévu 4^{ème} trim. 2016.

ANNEXE 3- ZAC DE LA JARRE - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015



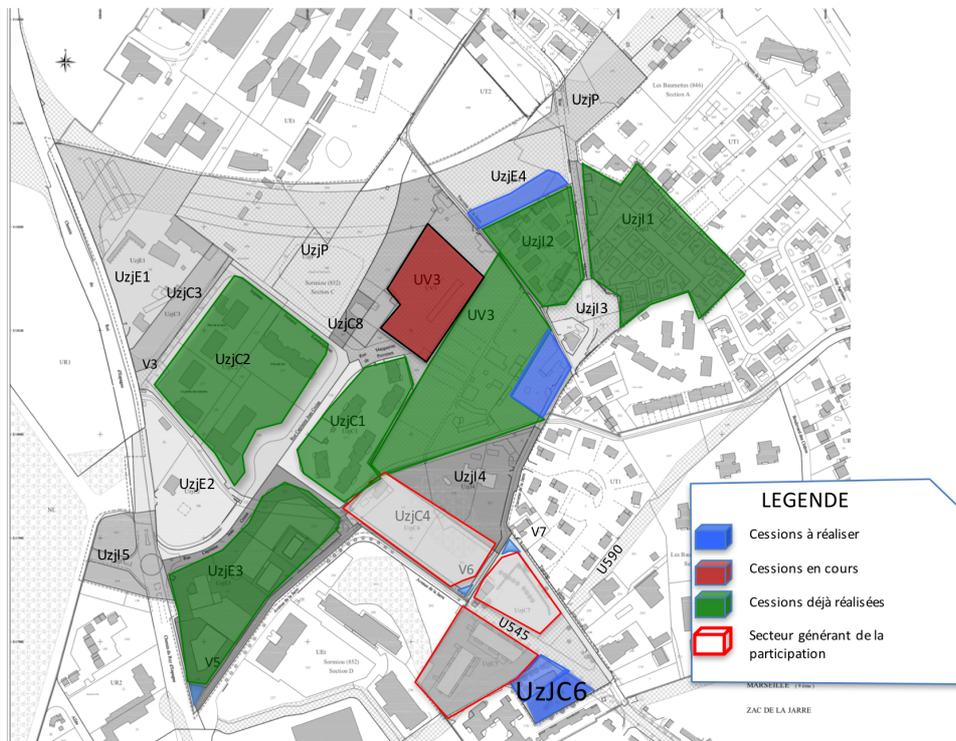
ACQUISITIONS

ANNEXE 4 - ZAC DE LA JARRE Compte rendu à la collectivité au 31 décembre 2015



TRAVAUX

ANNEXE 5 - ZAC DE LA JARRE - Compte rendu à la collectivité au 31 décembre 2015



COMMERCIALISATION

NOTE DE CONJONTURE ET RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE

I- RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS D'AMENAGEMENT.

1- Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015 :

1.1 Les actes

RAS

2- Avancement des commercialisations sur l'année 2015 :

2.1 Les actes

RAS

2.2 Les compromis de vente

RAS

3- Les Participations

- **SCI 74 Av de la Jarre (OGIC)** pour 449 047€ (2^{ème} tranche de 50% sur l'ilot UZJC4/I4 – montant actualisé au TP01).

4. Les dossiers en phase « Travaux » sur 2015:

4.1 Les travaux d'aménagement

- Aménagement du carrefour V5 au niveau de l'Avenue de la Jarre/Chemin du Roy d'Espagne.
- Déplacement du réseau ERDF pour démolitions.

4.2 Démolitions :

- **77, Avenue de la Jarre :** correspondant au lot n°20 000 (anciennement occupé par les consorts AUGÉAI).
MOE : EMTS/ENTREPRISES : ORTP/Mistral Environnement

- **Ilot UZJC6 :** Bâtisse située au 2, Traverse Valette - MOE :EMTS/ENTREPRISES : FOREZIEENNE

4.3 Les travaux de construction

- **Ilot C7 - Le Chantier NEXITY-** 72 logements – Programme« TRIO Sud » démarré en 2013 a été livré en 2014 pour deux des trois bâtiments prévus puis le troisième au premier trimestre 2015.
- **Ilot C4/I4 OGIC** - Programme " La Madrague" - 70 logements- Chantier débuté en 2014 pour la première tranche (40 logements), livré en 2015 – 2^{ème} tranche en cours (30 logements), livraison prévue au 4ème trimestre 2016.

5. Les dossiers en phase « Etudes » sur 2015:

5.1- Etudes urbaines et paysagères :

- ETUDE D'IMPACT :

L'étude a été réalisée par le BET INGEROP/ECO MED en décembre 2014 et des compléments concernant l'étude Faune/flore ont été apportés au printemps 2015. L'étude d'impact a ensuite été soumise à l'Autorité Environnementale de la Préfecture de Région qui a rendu un avis le 9 avril 2015 assorti d'observations.

L'étude a fait l'objet de compléments en septembre 2015 compte tenu de la décision d'incorporer l'allée des Calanques au le Programme des Equipements Publics de la ZAC, et un mémoire en réponse a été adressé à l'Autorité Environnementale en date du 29/09/2015.

NB : Cette étude d'impact finalisée constituera une des pièces obligatoires du dossier de DUP qui sera soumis à enquête publique.

- Approbation du PEP et du Dossier de réalisation de la ZAC :

Pour mémoire, ce dossier fait suite à la modification du dossier de création de la ZAC approuvé en 2003 afin de pouvoir mettre en œuvre les orientations définies au PLU et dans le cadre du PRU « Soude-Hauts de Mazargues » à travers l'approbation d'un nouveau Programme des équipements publics (PEP) .

Le PEP a été approuvé **le 3 juillet 2015** par délibération n° AEC 010-1123/15/CC du Conseil de la Communauté Urbaine MPM.

Une convention tripartite (MPM- VILLE- SOLEAM) pour le versement d'une participation de MPM au coût des équipements publics de voiries de la ZAC (Allée des calanques + portion V6-V7 et parachèvement d'une partie de l'avenue de la Jarre), a été approuvée par délibération n° AEC 008-1401/15/CC du Conseil de la Communauté Urbaine MPM le 23/10/2015.

Puis, par délibération n° 15/0843/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal a approuvé :

- **la modification du dossier de réalisation** de la Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre, comportant le programme des équipements publics, le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement ainsi que l'étude d'impact actualisée, conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme,
- **le programme des équipements publics** de la ZAC conformément à l'article R 311-8 du Code de l'Urbanisme,

la convention de participation tripartite entre la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Ville de Marseille et la SOLEAM concernant le versement par la Communauté Urbaine Marseille Provence.

Cette convention ayant été approuvée au préalable par délibération de la Communauté Urbaine n° AEC 006-1119/15/CC du 3/07/2015, pour le versement d'une subvention prévisionnellement fixée à 1 230 022€ TTC à la SOLEAM pour la réalisation d'aménagements viaires (Allée des Calanques, portion voie entre V6 et V7 et parachèvement Jarre) dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre.

- Etude de faisabilité du PARC URBAIN :

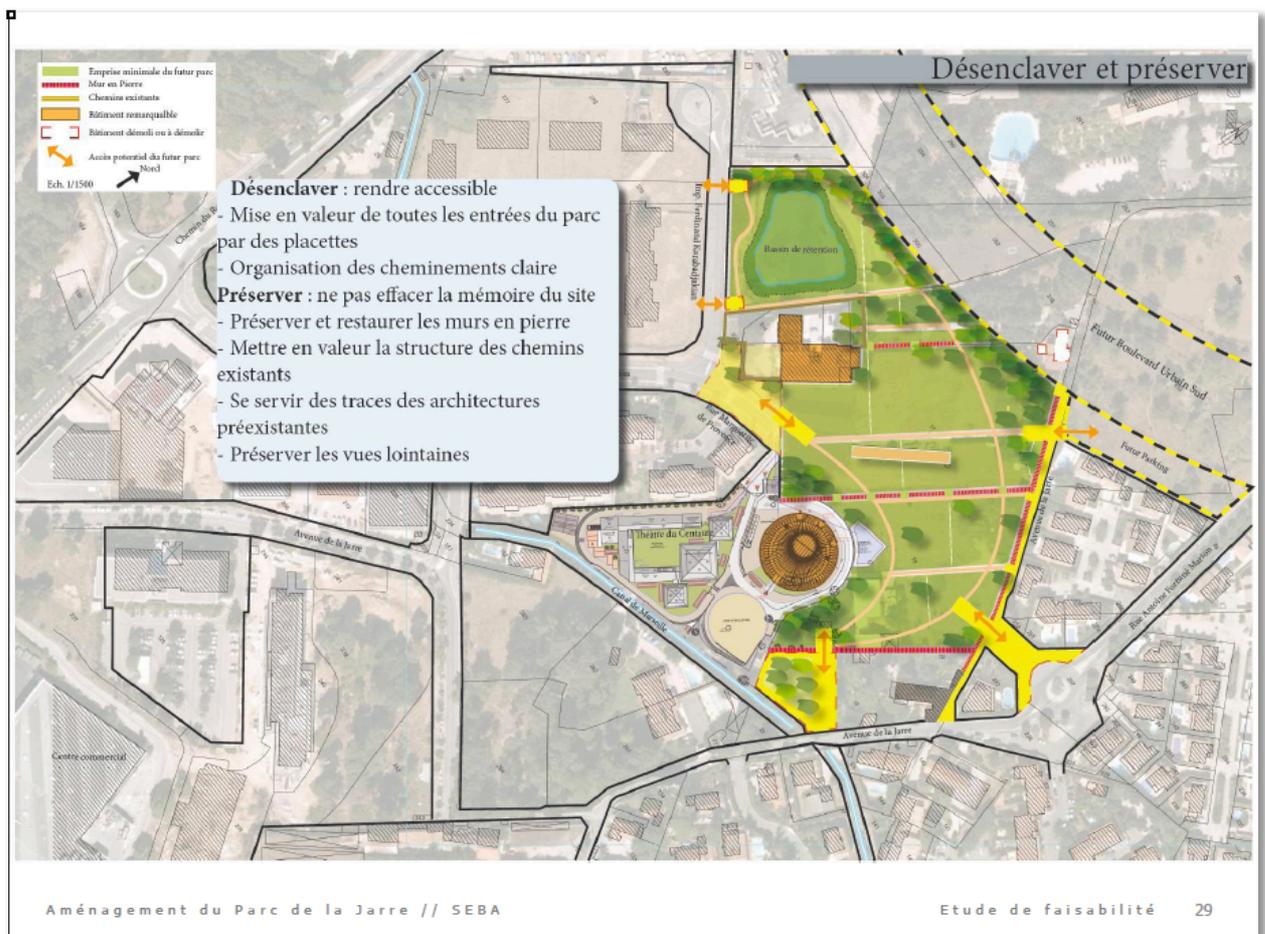
L'étude consistait en la faisabilité de :

- L'aménagement du Parc intégrant une partie du bassin de rétention, avec l'aménagement des deux accès (du côté du Bd Fortuné Marion et du côté de l'impasse Karabadjakian) ;
- La mise aux normes et réhabilitation a minima de la serre existante d'une surface d'environ 300m² + les deux bâtiments attenants;
- La réalisation d'un Parking sur l'îlot UZJE4 d'une surface de 1810m² environ, pouvant servir à l'accueil des visiteurs du parc ;
- L'aménagement de l'allée des Calanques traversant la ZAC et empruntant des voies existantes.

L'étude de faisabilité a fait l'objet d'une présentation générale à MRU, Ville, Services espaces Verts, MPM, au premier trimestre 2015.

Cette présentation a permis d'avoir une vision d'ensemble du projet de Parc et des problématiques posées autour du Parc de manière à identifier les points de blocages, à proposer un phasage de réalisation ainsi qu'un chiffrage des aménagements.

Cette étude permettra d'alimenter les réflexions du Service Espaces Verts et de la Nature (S.E.V.N) qui est Maître d'Ouvrage de la réalisation du Parc de la Jarre.



- Etude de mise hors d'eau hors d'air du bâtiment de la Serre - 40B Avenue de la Jarre

Une mission de MOE a été confiée au B.E.T SITB pour la réalisation d'un diagnostic technique, faisabilité, SOLEAM

CRAC AU 31/12/15

14

estimation, et suivi des travaux de réfection, à entreprendre à court terme sur l'ensemble des bâtiments attenants à la copropriété située au 40B Avenue de la Jarre dont est propriétaire SOLEAM.

5.2 Etudes de faisabilité VRD:

- VOIE U590 :

Reprise du PRO qui avait été validé par les services en Octobre 2014, suite à discussions avec HMP et MPM circulation pour le raccordement à la future voie qui bordera le futur Programme « Wilmotte » pour rejoindre l'Avenue de Colgate.

- VOIE U545 :

AVP- Reprise de la voie après démolition de la bâtisse « AUGELAI »- 77 Avenue de la Jarre.

- Etude MOE Parking sur ilot UZJE4. (non intégré dans le PEP)

II -LES PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2016 et suivantes

Sont prévus, pour les années à venir :

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières :

Acquisitions amiables :

- 1/ **ER U590- HMP** – (Résidence CHANTERAINES)
Emprise réservée pour la finition de la U590- à l'€ symbolique, protocole d'accord en cours de signature.
- 2/ **ER V6- OGIC** : accord sur le prix- acte à préparer
- 3/ **ER V7 - NEXITY** : Saisine Notaire réalisée

Dossier préalable à la DUP pour l'acquisition des terrains nécessaires à :

1/ la réalisation du projet de parc Urbain :

- **LERDA** : Solde terrain parcelle C n°335 pour 2 000m² (hors emprise de la maison concernée par le BUS) – **prev 2018/2019**
- **CONTERNO – Parcelle C n°19** pour 3 535m² emplacement réservé au PLU pour Parc. Possibilité d'une acquisition partielle, à définir avec le SEVN en fonction du choix d'aménagement retenu lors des études de MOE du Parc. **Prev 2017**

2/ La réalisation de la voie V3, permettant la connexion sur le Chemin du Roy d'Espagne :

- **Terrain RIBERO – Parcelle C n°90** pour environ 200m² **prev 2018/2019**

3/ la réalisation de l'allée des Calanques- Un E.R a été inscrit dans le cadre de la 2^{ème} modification du PLU pour élargissement d'une portion de l'avenue située depuis l'angle de la propriété Conterno jusqu'à l'emplacement V7 et au niveau de la Traverse Valette à l'angle. Cette 2^{ème} modification du PLU a été approuvée par délibération n°AEC 012-1597/15/CC du conseil communautaire MPM du 21/12/2015 - **Cela concernerait 6 parcelles et 5 propriétaires – Prev 2017/2018**

2. En ce qui concerne les études :

- **Dépôt du dossier préalable à la DUP** en Préfecture permettant les acquisitions indiquées ci-dessus. Ce dossier est composé de :

- une notice explicative
- une étude d'impact
- Les caractéristiques des Ouvrages les plus importants
- Un plan général des travaux
- une estimation sommaire et globale (services des Domaines)
- une enquête économique et sociale (au cas où la DUP concernerait du bâti).

- **PRO Finition de l'aménagement de la voie U545** après démolition bâtisse « AUGÉAI » (Lot n° 20 000).

- **AVP/PRO Parking**- BET OPSIA VRD

Marché de MOE transversal à lancer sur la ZAC pour les études et le suivi des travaux suivants :

- Allée des Calanques : comprenant la portion de l'av de la Jarre depuis l'angle de la propriété CONTERNO- traitement du carrefour V7 puis Traverse Valette jusqu'en limite de ZAC,
- Traitement de l'avenue de la Jarre entre V7 et V6,
- Parachèvement de l'avenue entre V6 et programme Parc de Manon.
- Etude AVP sur V3
- Rédaction de la notice DUP sur les caractéristiques des ouvrages les plus importants
- Etablissement du Plan des travaux
- Rétablissement des accès à la copropriété Le Castel l'Arenas.

3. En ce qui concerne les travaux :

- Aménagement du solde de la voie U590
- Aménagement du solde de la voie U545 + traitement provisoire avec mise en sens unique d'une portion de l'avenue de la Jarre entre V6+ et V7 + réfection enrobés de la traverse Valette.
- Travaux de mise hors d'eau hors d'air du bâtiment de la Serre - 40B Avenue de la Jarre
- Réalisation du Parking sur l'îlot UzjE4 au PLU **2017/2018**

4. Démolitions à réaliser :

RAS

5. En ce qui concerne les commercialisations :

ILOT UZjC6 –(SDP de 3 175m2) – (2017)

SOLEAM est propriétaire de 1 003m2, le solde de l'îlot (1633m2) appartenant à AFIM correspondant à 1907 m2 SDP.

Suite à l'échec du permis de construire déposé par NEXITY en 2014, SOLEAM, conformément à la demande de la Ville a entamé des négociations avec le propriétaire AFIM qui se poursuivent pour la maîtrise totale de l'îlot permettant sa commercialisation .

Terrain situé à l'angle de l'avenue de la Jarre /Rue Irène Calmette : Constitue un reliquat d'environ 500m2 jouxtant la copropriété du programme Trio Sud de Nexity.

ILOT UZJE4 : pour mémoire, cet îlot précédemment inscrit au CRAC prévoyait une constructibilité de 1260m2 et une recette de 378 000€HT. Cependant, il est désormais prévu que SOLEAM y réalise un parking pour les besoins du Parc.

6. Participations :

SOGEPROM (partie Nord Bd urbain Sud) : 136 770 euros ont été réglés conformément à la partie en numéraire de la convention de participation signée en 2014. L'autre partie du prix constitue une dation en paiement et correspond à la cession d'emprises foncières de SOGEPROM aux collectivités mentionnées dans la convention à réaliser. Or, il est apparu que SOGEPROM avait été cédé ces emprises à la copropriété

SOLEAM

CRAC AU 31/12/15

17

récemment constituée. La somme en numéraire doit être réclamée à SOGEPROM qui n'a pas tenu ses engagements.

III - L'analyse poste par poste des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel :

I - LES DÉPENSES

1.1 Acquisitions et frais annexes

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Acquisitions	8 708 453	9 158 496	450 043
Frais annexes	333 949	354 052	20 103
Acquisitions terrains Ville	1 744 000	1 744 000	0
TOTAL	10 786 402	11 256 548	470 146

Augmentation du poste acquisitions de 450 043€ correspondant à l'acquisition du solde de l'ilot UzJC6.

1.2. Relogement

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Relogement	48 000	1 378	-46 622
TOTAL	48 000	1 378	-46 622

Suppression des sommes allouées pour le poste relogement pour 46 622€.

1.3. Etudes générales

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Études générales	751 368	748 186	-3 182
TOTAL	751 368	748 186	-3 182

Réajustement du poste Etudes avec légère diminution de budget.

1.4. Etudes de montage

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Etudes de montage	27 121	27 121	0
TOTAL	27 121	27 121	0

Poste inchangé.

1.5. Mise en état des sols/Travaux VRD :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Mise en état des sols	780 673	706 044	-74 629
Travaux VRD	6 567 256	7 432 917	865 662
Honoraires techniques	564 980	548 109	-16 871
TOTAL	7 912 909	8 687 071	774 162

- Diminution de 74 629 € du poste « mise en état des sols », liée au coût réel de démolition 77, Av de la Jarre.
- Augmentation de 865 662 € résultant du nouveau PEP avec l'aménagement de l'allée des calanques.
- Baisse des honoraires techniques de 16 871€ car réajustement au coût réel des marchés de Maitrise d'œuvre. (et non au pourcentage du montant des travaux).

1.6. Charges de Gestion :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	531 005	530 942	-63
TOTAL	531 005	530 942	-63

1.7. Frais sur ventes :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais sur ventes	17 191	17 191	0
TOTAL	17 191	17 191	0

Poste inchangé.

1.8. Rémunérations du concessionnaire

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunération forfaitaire étude société	39 637	39 637	0
Rémun./recettes 2%TTC	59 971	59 971	0
Rémun./recettes 7%HT (à partir de 99)	992 589	965 623	-26 966
Rémun./recettes abandonnées	0	10 500	10 500
Rémun./dépenses 4,5 % TTC	145 047	145 047	0
Rémun./dépenses 5% HT (à partir de 99)	694 878	747 858	52 980
Rémunération relogement	90 000	0	-90 000
Rémunérations de liquidation (forfaitisé)	88 181	97 208	9 027
TOTAL	2 110 302	2 065 844	-44 459

Le calcul des rémunérations sur dépenses, sur recettes et de liquidation suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles que proposées dans le présent CRAC.

La diminution de 44 459€ de la rémunération sur recettes s'explique par la suppression de la commercialisation de UzJE4 (Parking), l'abandon du poste relogement.

Le poste « Rémunération sur recettes abandonnées pour 10 500€ correspond au compromis de vente signé puis abandonné sur l'îlot UzJE4 « Mocquet ».

1.9. TVA

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
TVA Résiduelle	373 629	582 393	208 764
Prorata ou TVA sur marge	86	86	0
TOTAL	373 715	582 479	208 764

La TVA résiduelle traduit la différence entre la TVA collectée sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses. Elle suit l'évolution des dépenses et des recettes.

1.10. Frais financiers

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	219 920	221 375	1 455
Frais financiers Long terme	454 610	454 610	0
TOTAL	674 530	675 985	1 455

Les frais financiers court terme augmentent de 553 € en lien avec la trésorerie de l'opération. Plus d'emprunt mobilisé sur cette opération qui ne génère donc plus de frais financiers Long terme.

II - LES RECETTES

2.1 Cessions

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cessions activités	93 850	93 850	0
Cessions activ/commerces (à partir de 99)	1 359 297	973 888	-385 409
Cessions logements	2 931 839	2 931 839	0
Cessions logements (à partir de 99)	5 588 413	6 415 693	827 280
Cession emprise projet Parc Urbain	3 445 480	3 165 000	-280 480
TOTAL	13 418 879	13 580 270	161 391

Augmentation globale du poste Cessions de 161 391€ qui correspond à :

- l'ajout de la commercialisation de l'ilot C6 cumulée à la diminution des cessions à la Ville pour le Parc (suppression emprise pour BUS et reliquat ilot C7 intégré à l'aménagement de l'allée des calanques), et la diminution de 385 409€ du poste cession activités correspondant à l'abandon de la commercialisation de l'ilot E4, destiné à la réalisation d'un PK.

2.2 Cessions biens de retour Métropole

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cessions biens de retour METROPOLE	0	178 503	178 503
TOTAL	0	178 503	178 503

Ce poste correspond aux emprises aménagées à remettre au concédant.

2.3. Participations constructeurs :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Versement Participations constructeurs	4 755 802	4 314 179	-441 623
Reversement participations constructeurs	33 642	33 642	0
TOTAL	4 789 444	4 347 821	-441 623

Ajustements avec actualisation indice tp01 et suppression de la participation pour l'îlot UZJC6.

2.4 Produits de gestion

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits de gestion	45 986	43 083	-2 903
TOTAL	45 986	43 083	-2 903

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRIX DE CESSIONS ET DES MONTANTS DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

ACTUALISABLES AU TP 01 – Valeurs au 31/12/15 (100,8)

PRIX DE CESSIONS :

COMMERCES : 300 EUROS HT/m2 de SDP

LOGEMENTS :

Logements individuels 600 EUROS HT/m2 de SDP

Logements collectifs 360 EUROS HT/m2 de SDP

MONTANT DES PARTICIPATIONS :

COMMERCES : 100 EUROS HT/m2 de SDP

LOGEMENTS :

Logements individuels 220 EUROS HT/m2 de SDP

Logements collectifs 220 EUROS HT/m2 de SDP

2.5. Produits financiers

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits financiers	148 994	162 098	13 105
TOTAL	148 994	162 098	13 105

Produits financiers inférieurs du fait d'un niveau de trésorerie en 2014 inférieur à celui estimé dans le CRAC établi au 31/12/13.

2.6. Participations du concédant

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participation Métropole (PEP allée des calanques)	0	1 230 022	1 230 022
Participation concédant (terrains VDM)	1 744 000	1 744 000	0
Participation VDM équilibre	3 068 618	1 526 245	-1 542 372
Participation METROPOLE équilibre	0	1 753 581	1 753 581
Participation Ville études préalables	27 121	27 121	0
TOTAL	4 839 738	5 050 947	1 441 231

Ce poste est en hausse, du fait de :

- Augmentation de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, de 211 209 € (la portant à un montant total de 3 279 826 €), liée à l'actualisation de certains travaux.
- Insertion d'une participation de la Métropole à la réalisation d'équipements publics, à savoir l'aménagement de l'allée des Calanques, pour un montant de 1 230 022 €.

* * * * *
* * *

**ZAC DE LA JARRE
CRAC AU 31/12/2015**

**ANNEXE I :
PRÉVISIONS DES DÉPENSES ET RECETTES FUTURES**

BILAN PRÉVISIONNEL ZAC DE LA JARRE
AU 31/12/2015

Opération : 717			
ZAC DE LA JARRE	HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Acquisitions	9 158 496	0	9 158 496
Frais annexes	338 356	15 696	354 052
Acquisitions terrains Ville	1 744 000	0	1 744 000
Frais divers et aléas	1 378	0	1 378
Études générales	629 615	118 572	748 186
TOTAL	11 871 844	134 268	12 006 112
Budget travaux			
Etudes de montage	27 121	0	27 121
Mise en état des sols	589 664	116 380	706 044
Travaux VRD	6 189 832	1 243 085	7 432 917
Honoraires techniques	457 585	90 524	548 109
TOTAL	7 264 201	1 449 990	8 714 191
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	475 747	55 194	530 942
Frais sur ventes	14 632	2 559	17 191
Rémunération forfaitaire étude société	39 637	0	39 637
Rémun./recettes 2%TTC	59 971	0	59 971
Rémun./recettes 7%HT (à partir de 99)	965 623	0	965 623
Rémun./recettes abandonnées	10 500	0	10 500
Rémun./dépenses 4,5 % TTC	145 047	0	145 047
Rémun./dépenses 5% HT (à partir de 99)	747 858	0	747 858
Rémunération relogement	0	0	0
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation (forfaitisé)	97 209	0	97 209
TVA Résiduelle		582 393	582 393
Prorata ou TVA sur marge	86	0	86
TOTAL	2 556 310	640 146	3 196 456
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	221 375	0	221 375
Frais financiers Long terme	454 610	0	454 610
TOTAL	675 985	0	675 985
Prix de revient total ZAC	22 368 338	2 224 405	24 592 745
Chiffres d'affaires ZAC			
Cessions activités	78 199	15 652	93 850
Cessions activ/commerces (à partir de 99)	825 081	148 807	973 888
Cessions logements	2 438 924	492 915	2 931 839
Cessions logements (à partir de 99)	5 412 805	1 002 888	6 415 693
Cession emprise projet Parc Urbain	3 165 000	0	3 165 000
Cessions biens de retour METROPOLE	178 503	0	178 503
Versement Participations constructeurs	4 314 179	0	4 314 179
Reversement participations constructeurs	28 129	5 513	33 642
Produits de gestion	37 906	5 178	43 083
Produits financiers	162 098	0	162 098
Participation Métropole(PEP allée des calanques)	1 025 018	205 004	1 230 022
Participation concédant (terrains VDM)	1 744 000	0	1 744 000
Participation VDM équilibre	1 177 797	348 448	1 526 245
Participation METROPOLE équilibre	1 753 581	0	1 753 581
Participation Ville études préalables	27 121	0	27 121
TOTAL	22 368 341	2 224 404	24 592 745
Chiffre d'affaires ZAC	22 368 341	2 224 404	24 592 745

TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC DE LA JARRE								
Année	Cumul 31/12/2014	Réel 2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
DEPENSES								
Budget Foncier 12 006 112	6 705 129	1 800 113	8 505 242	29 675	722 158	2 162 237	300 599	286 200
Budget Travaux 8 714 191	5 823 013	67 522	5 890 535	601 674	394 444	814 939	821 530	191 069
Budget Dépenses Annexes 2 614 063	1 903 530	38 992	1 942 522	139 308	113 200	162 729	124 324	131 981
FFI LT de la période 454 610	454 610	0	454 610	0	0	0	0	0
FFI CT de la période 221 375	219 920	0	219 920	0	0	1 455	0	
TOTAL 24 010 351 DECAISSEMENT	15 106 203	1 906 627	17 012 830	770 657	1 229 802	3 141 360	1 246 453	609 249
RECETTES								
TOTAL 24 592 745 ENCAISSEMENT	16 513 184	2 199 678	18 712 862	1 507 547	196 256	2 242 372	1 622 899	310 809
Solde intermédiaire de trésorerie	1 406 980	293 052	1 700 032	736 890	-1 033 546	-898 988	376 446	-298 440
Emprunts encaissés	1 981 837	0	1 981 837	0	0	0	0	0
Avances	0		0	0	0	0	0	0
Encaissements temporaires	1 981 837	0	1 981 837	0	0	0	0	0
TVA résiduelle	803 091	-12 862	790 229	-29 713	-36 267	-25 920	54 181	-170 118
Remboursement emprunts	1 981 837		1 981 837					
Remboursement avances	0		0	0	0	0	0	0
Décaissements temporaires	2 784 929	-12 862	2 772 067	-29 713	-36 267	-25 920	54 181	-170 118
Solde de trésorerie	603 889	305 914	909 803	766 603	-997 279	-873 068	322 265	-128 322
Solde cumulé	603 889		909 803	1 676 405	679 126	-193 942	128 323	1
	-2		-2					
Année	Réalisé 31/12/2014	2 015	Réalisé 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prorata	100%		100%					
TVA déductible ZAC	1 116 755	24 110	1 140 865	109 426	72 533	142 587	142 756	33 845
Crédit de tva	59 046		70 294	100 007	136 273			
TVA à payer								
TVA collectée ZAC	1 860 801	0	1 860 801	50 000	0	116 667	196 937	0
Prorata ou TVA sur marge								
TVA RÉSIDUELLE	744 045		719 935	-59 426	-72 533	-25 920	54 181	-33 845
TVA RÉSIDUELLE retraitée	803 091		790 229	-29 713	-36 267	-25 920	54 181	-170 118

ZAC DE LA JARRE

DEPENSES	TVA	F.t	DERNIER CRPO approuvé	Cumul 31/12/14	Cumul Engagé 2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul 31/12/15	2016	2017	2018	2019	06/04/2020	CRPO révisé
Acquisitions		5,00%	8 708 453	5 945 432	5 945 433	1	0	5 945 433	1	653 202	2 020 430	269 430	270 000	9 158 496
Frais annexes		5,00%	333 949	149 374	152 474	3 100	0	152 474	794	47 192	121 226	16 166	16 200	354 052
Acquisitions terrains Ville			1 744 000	0	1 744 000	1 744 000	0	1 744 000	0	0	0	0		1 744 000
Relogement	20,00%	4,17%	48 000	371	1 378	1 007	0	1 378	0	0	0	0	0	1 378
Études générales	20,00%	4,17%	751 368	609 953	668 341	52 004	6 384	661 957	28 880	21 764	20 582	15 004	0	748 186
TOTAL BUDGET FONCIER			11 585 770	6 705 129	8 511 626	1 800 113	6 384	8 505 242	29 675	722 158	2 162 237	300 599	286 200	12 006 112
Études de montage			27 121	27 121	27 121	0	0	27 121	0	0	0	0	0	27 121
Mise en état des sols	20,00%	4,17%	780 673	559 588	702 265	8 257	134 420	567 845	138 200	0	0	0	0	706 044
Travaux VRD	20,00%	4,17%	6 567 256	4 862 771	5 077 731	41 566	173 395	4 904 336	426 244	365 000	778 101	777 561	181 675	7 432 917
Honoraires techniques	20,00%	4,17%	564 980	373 534	440 493	17 700	49 259	391 234	37 231	29 444	36 838	43 969	9 394	548 109
TOTAL BUDGET TRAVAUX			7 940 030	5 823 013	6 247 610	67 522	357 074	5 890 535	601 674	394 444	814 939	821 530	191 069	8 714 191
Charges de gestion	20,00%	4,17%	531 005	398 166	438 658	34 776	5 716	432 942	26 000	20 000	20 000	20 000	12 000	530 942
Frais de commercialisation	20,00%	4,17%	17 191	17 191	17 191	0	0	17 191	0	0	0	0	0	17 191
Rémunération forfaitaire études société			39 637	39 637	39 637	0	0	39 637	0	0	0	0	0	39 637
Rémun./recettes 2%TTC			59 971	59 971	59 971	0	0	59 971	0	0	0	0	0	59 971
Rémun./recettes 7%HT (à partir de 99)			992 589	788 686	787 263	-1 423	0	787 263	84 000	40 005	0	54 355	0	965 623
Rémun./recettes abandonnées			10 500	10 500	10 500	0	0	10 500	0	0	0	0	0	10 500
Rémun./dépenses 4,5 % TTC			145 047	145 047	145 047	0	0	145 047	0	0	0	0	0	145 047
Rémun./dépenses 5%HT (à partir de 99)			694 878	444 247	451 797	5 639	1 911	449 886	29 308	53 195	142 729	49 969	22 771	747 858
Rémunération relogement			90 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération de proximité et de gestion														0
Rémunérations de liquidation (forfaitisé)			88 181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97 209	97 209
Prorata ou TVA sur marge			86	86	86	0	0	86	0	0	0	0	0	86
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES			2 669 084	1 903 530	1 950 149	38 992	7 627	1 942 522	139 308	113 200	162 729	124 324	131 981	2 614 063
TOTAL DES DEPENSES			22 194 883	14 431 673	16 709 385	1 906 627	371 086	16 338 299	770 657	1 229 802	3 139 906	1 246 453	609 249	23 334 366
RECETTES														
Cessions activités	20,60%	2,00%	93 850	93 850	93 850	0	0	93 850	0	0	0	0	0	93 850
Cessions activ/commerces (à partir de 99)	20,00%	5,85%	1 359 297	973 888	973 888	0	0	973 888	0	0	0	0	0	973 888
Cessions logements	20,60%	2,00%	2 931 839	2 931 839	2 931 839	0	0	2 931 839	0	0	0	0	0	2 931 839
Cessions logements (à partir de 99)	20,00%	5,85%	5 588 413	5 114 093	5 114 093	0	0	5 114 093	0	114 300	0	1 187 300	0	6 415 693
Cession emprise projet Parc Urbain		5,85%	3 445 480	1 760 000	1 760 000	0	0	1 760 000	1 200 000	0	0	205 000	0	3 165 000
Cessions biens de retour METROPOLE			0	0	0	0	0	0	3	78 900	0	0	99 600	178 503
Participations constructeurs		5,85%	4 755 802	3 865 132	4 314 179	449 047	0	4 314 179	0	0	0	0	0	4 314 179
Reversement Participations constructeurs			33 642	33 642	33 642	0	0	33 642	0	0	0	0	0	33 642
Produits de gestion	20,00%	5,85%	45 986	43 295	43 083	-212	0	43 083	0	0	0	0	0	43 083
Produits financiers			148 994	144 078	150 921	6 843	0	150 921	7 544	3 056	0	577		162 098
Participation Métropole(PEP allée des calanques)	20,00%								300 000		700 000	230 022		1 230 022
Participation concédant (terrains VDM)			1 744 000	0	1 744 000	1 744 000	0	1 744 000	0	0	0	0		1 744 000
Participation VDM équilibre			3 068 618	1 526 245	1 526 245	0	0	1 526 245						1 526 245
Participation METROPOLE équilibre			0						0	0	1 542 372	0	211 209	1 753 581
Participation Ville études préalables			27 121	27 121	27 121	0	0	27 121	0	0	0	0	0	27 121
TOTAL DES RECETTES			23 243 042	16 513 184	18 712 862	2 199 678	0	18 712 862	1 507 547	196 256	2 242 372	1 622 899	310 809	24 592 745

TABLEAU DES ÉCARTS ZAC DE LA JARRE			
BUDGET PREVISIONNEL	BILAN APPROUVÉ	BILAN	ECARTS
OPERATION 717	au 31/12/2014	au 31/12/2015	
ZAC DE LA JARRE	TTC	TTC	TTC
DÉPENSES			
Budget Foncier			
Acquisitions	8 708 453	9 158 496	450 043
Frais annexes	333 949	354 052	20 103
Acquisitions terrains Ville	1 744 000	1 744 000	0
Relogement	48 000	1 378	-46 622
Études générales	751 368	748 186	-3 182
TOTAL	11 585 770	12 006 112	420 342
Budget travaux			
Etudes de montage	27 121	27 121	0
Mise en état des sols	780 673	706 044	-74 629
Travaux VRD	6 567 256	7 432 917	865 662
Honoraires techniques	564 980	548 109	-16 871
TOTAL	7 940 030	8 714 191	774 162
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	531 005	530 942	-63
Frais sur ventes	17 191	17 191	0
Rémunération forfaitaire étude société	39 637	39 637	0
Rémun./recettes 2%TTC	59 971	59 971	0
Rémun./recettes 7%HT (à partir de 99)	992 589	965 623	-26 966
Rémun./recettes abandonnées	10 500	10 500	0
Rémun./dépenses 4,5 % TTC	145 047	145 047	0
Rémun./dépenses 5% HT (à partir de 99)	694 878	747 858	52 980
Rémunération relogement	90 000	0	-90 000
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation (forfaitisé)	88 181	97 209	9 028
TVA Résiduelle	373 629	582 393	208 764
Prorata ou TVA sur marge	86	86	0
TOTAL	3 042 713	3 196 456	153 743
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	219 920	221 375	1 455
Frais financiers Long terme	454 610	454 610	0
TOTAL	674 530	675 985	1 456
Prix de revient total ZAC	23 243 042	24 592 745	1 349 702
Recettes			
Cessions activités	93 850	93 850	0
Cessions activ/commerces (à partir de 99)	1 359 297	973 888	-385 409
Cessions logements	2 931 839	2 931 839	0
Cessions logements (à partir de 99)	5 588 413	6 415 693	827 280
Cession emprise projet Parc Urbain	3 445 480	3 165 000	-280 480
Cessions biens de retour METROPOLE	0	178 503	178 503
Versement Participations constructeurs	4 755 802	4 314 179	-441 623
Reversement participations constructeurs	33 642	33 642	0
Produits de gestion	45 986	43 083	-2 903
Produits financiers	148 994	162 098	13 105
Participation Métropole(PEP allée des calanques)	0	1 230 022	1 230 022
Participation concédant (terrains VDM)	1 744 000	1 744 000	0
Participation VDM équilibre	3 068 618	1 526 245	-1 542 372
Participation METROPOLE équilibre	0	1 753 581	1 753 581
Participation Ville études préalables	27 121	27 121	0
TOTAL	23 243 042	24 592 745	1 349 703

TABLEAU DES ECARTS - ANNEE ECOULEE				
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT ZAC DE LA JARRE				
BUDGET PREVISIONNEL				
Opération : 717	Prév.	Réel	ECARTS	Commentaires
CPA ZAC DE LA JARRE	2015	2015		
Budget Foncier				
Acquisitions	179 020	1	-179 019	Provision pour préemption non consommée et report des acquisitions V6 et V7 pour 4000€
Frais annexes	20 741	3 100	-17 641	lié au poste précédent (6%)
Acquisitions terrains Ville	0	1 744 000	1 744 000	RAS
Frais divers et aléas	1 007	1 007	0	RAS
Études générales	71 748	52 004	-19 744	Provision pour "divers études" non consommée dans sa globalité
TOTAL	272 517	1 800 113	1 527 596	
Budget travaux				
Etudes de montage	0	0	0	RAS
Mise en état des sols	221 085	8 257	-212 829	Démolition UZJC6 réalisée en 2015 mais Pb de facturation du marché (61 488€) Démolition 77 av de la jarre réalisée début 2016 (surestimation du coût prévu à 165000€ au lieu de 60 000€ au réel) - (8257€ facturés correspondent aux diags avant démolition, mise à travaux U590 et U545 engagés en 2016 pour 220K€ et 171K€ imprevus- V5 réalisé+deplcement réseau ERDF et pose compteur
Travaux VRD	443 485	41 566	-401 919	lié au poste précédent
Honoraires techniques	62 816	17 700	-45 116	
TOTAL	727 386	67 522	-659 864	
Budget dépenses annexes				
Charges de gestion	50 000	34 776	-15 224	non consommé dans sa totalité (dont 24K€ pour TP et taxe sur salaires)
Frais sur ventes	0	0	0	RAS
Rémunération forfaitaire	0	0	0	RAS
Rémun./recettes 2%TTC	0	0	0	RAS
Rémun./recettes 7%HT (à partir de 99)	45 367	-1 423	-46 790	Suit l'évolution des recettes
Rémun./recettes abandonnées	0	0	0	RAS
Rémun./dépenses 4,5 % TTC	0	0	0	RAS
Rémun./dépenses 5%TTC (à partir de 99)	46 652	5 639	-41 013	suit l'évolution des dépenses
Rémunérations de liquidation	0	0	0	RAS
TVA Résiduelle	-70 761	-12 862	57 899	Suit l'évolution des dépenses et des recettes
Prorata ou TVA sur marge	0	0	0	RAS
TOTAL	71 258	26 130	-45 128	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	0	0	0	RAS
Frais financiers Long terme	0	0	0	RAS
TOTAL	0	0	0	
Prix de revient total ZAC	1 071 161	1 893 765	822 604	
Budget Recettes				
Cessions activités	0	0	0	RAS
Cessions activ/commerces (à partir de 99)	0	0	0	RAS
Cessions logements	0	0	0	RAS
Cessions logements (à partir de 99)	47 432	0	-47 432	Dépôt de garantie CV NEXITY non signé
Cession emprise projet Parc Urbain	0	0	0	RAS
Cessions biens de retour METROPOLE	0	0	0	RAS
Versement Participations constructeurs	680 020	449 047	-230 973	Participation ilot UZJC6 non perçue et actualisation négative due à la date du paiement(-20K€ pour part OGIC)
Reversement participations constructeurs	0	0	0	RAS
Produits de gestion	2 691	-212	-2 903	?
Produits financiers	1 188	6 843	5 655	Lié à la trésorerie de l'opération
Participation concédant (terrains VDM)	0	1 744 000	1 744 000	RAS
Participation VDM équilibre	0	0	0	RAS
Participation concédant METROPOLE	0	0	0	
Participation Ville études préalables	0	0	0	RAS
TOTAL	731 331	2 199 678	1 468 347	

ZAC DE LA JARRE																
ACQUISITIONS ET FRAIS ANNEXES																
	m2 terrain	Total PRIX TTC	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	6-avr 2020	EN € TOTAL à réel
PROJET DE PARC:																
		171	279 943													
C16 SCI LUCLE																
* parcelle C 313	1 256	500 000	500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* parcelle C 315	1 614	400 000	400 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL LUCLE	2 870	900 000														
ancienneté C 17 LERDA : 9635m2	7 000	1 200 000	0	0	0	0	0	1 200 000	0	0	0	0	0	0	0	0
- Emprise partielle PARC (852C n°334)	2 135	205 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205 000	0	0	0	205 000
- Reliquat emprise PARC (852C n°335p)																
TOTAL EMPRISE C17 pour PARC	9 135	1 405 000														
- Emprise BUS MAMP (C n°335p)	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Parcelle C17 LERDA	9 635	1 405 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205 000	0	0	0	205 000
C18- SCANZAROLLI	14 935	1 760 000	0	0	0	1 760 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C 19 CONTERNO	3 535	1 700 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 700 000	0	0	0	1 700 000
TOTAL ACQUISITION EMPRISE PARC	30 475	5 765 000	1 179 943	0	0	1 760 000	0	1 200 000	0	0	0	1 905 000	0	0	0	1 905 000
AUTRES ACQUISITIONS																
Emprises pour Allée des Calanques (Av Jarre/Tr Valette)	1358	230 860	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115 430	115 430	0	0	230 860
AFIM LOT n°24000 et n°31000	1633	653 200	0	0	0	0	0	0	0	0	653 200	0	0	0	0	653 200
RIBERO débouché voie V3	1 286	154 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154 000	0	0	154 000
Acquisition Lot n°22 000 - avec Bâtisse secteur UZJCG- 2 Tr Valette	1 003	350 000	0	350 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisition Lot n°20 000 Bâtisse FELUGO/CIRILLO- 77, Av de la Jarre	460	410 000	0	0	0	0	410 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisition Voie U545 (vol n°18301)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprises voies U590 (lots n°28000 et 30000) + Délaié carrefour Valette (lot n°29000)	2 225	79 516	0	0	0	0	0	79 516	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisition ER pour voirie U590 - HMP Chanteraine	200	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Acquisition V7 NEXITY	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Acquisition V6 OGIC	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTAL AUTRES ACQUISITIONS	5 308	993 519	0	350 000	0	0	410 000	79 516	0	1	653 202	115 430	269 430	0	0	807 203
Provisions préemption			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	270 000	270 000
TOTAL ACQUISITIONS	35 783	6 758 519	1 179 943	350 000	0	1 760 000	410 000	1 279 516	0	1	653 202	2 020 430	269 430	270 000	0	2 982 203
Frais annexes (notaires et frais divers)		6%	70 797	21 000	0	105 600	4 000	32 426	3 100	794	47 192	121 226	16 166	16 200	0	201 578
TOTAL ACQUISITIONS + FRAIS	35 783	7 164 030	1 250 739	371 000	0	1 865 600	414 000	1 311 942	3 100	795	700 394	2 141 656	285 596	286 200	0	3 183 781
RELOGEMENT																
	Montant HT		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		EN €
4 locataires à reloger (1 bâtisse locative Felugo+ 3 locataires Conterno) [Plan de relogement + production logements]	48 000				0	0	0	371	1 007	0	0	0	0	0	0	0

ZAC DE LA JARRE									
ÉTUDES GÉNÉRALES									
	Montant								EN €
	Budget TTC	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Dossier de DUP/enquête parcellaire	5 000	0	0	5 000	0	0	0	0	5 000
Etude d'impact	39 433	18 347	21 086	0	0	0	0	0	0
Marché MOE transversal pour DUP	8 000	0	0	8 000	0	0	0	0	8 000
GEOMETRE	20 000	4 296	6 546	5 000	5 000	3 818	2 000	0	15 818
Assistance PC/architecte conseil	14 000	3 600	0	2 880	3 760	3 760	0	0	10 400
Faisabilité pk pour copro Trio Sud			3 600	0	0	0	0	0	0
Etudes diverses (diag amiante sur enrobés, diag environnemental, géotech....)	8 000	0	0	8 000	0	0	0	0	8 000
JURISTE	720	0	720	0	0	0	0	0	0
Divers etudes/faisabilités	39 011	0	0	0	13 004	13 004	13 004	0	39 011
TOTAL	134 164	26 243	31 952	28 880	21 764	20 582	15 004	0	86 229
ZAC DE LA JARRE									
CHARGES DE GESTION									
	Montant								EN €
	Budget TTC	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL à Réal
charges de gestion :									
TF		8 893	15 900						
EDF-SEM		12 064	671						
AF SYNDIC		359	8						
Débroussaillage/nettoyage		3 072	2 091						
DIAG		1 188	350						
Réparation		2 922	2 927						
FRAIS DE REPRO+PUB		3 403	3 547						
ASSURANCES+TAXES		12 169	9 220						
(frais repr, contentieux, assurances)									
TOTAL		44 070	34 714	26 000	20 000	20 000	20 000	12 000	98 000

ZAC DE LA JARRE
TRAVAUX VRD + HONORAIRES TECHNIQUES

TRAVAUX	Montant		2015	2016	2017	2018	2019	2020	en €	
	Budget TTC	2014							TOTAL à réaliser	
VRD										
Reprise V3 avec bouclage sur Roy d'Espagne	150 000	0	0	0	0	0	58 360	100 000	158 360	Démolition bassin, débouché voie V3
Allée des Calanques intégrant aménagement V6 et V7	926 202	0	0	0	0	463 101	463 101	0	926 202	Cf montant convention MPM
Parachèvement Av Jarre	156 100	0	0	0	0	0	156 100	0	156 100	Cf montant convention MPM
PARKING sur UzJE4	230 000	0	0	0	115 000	115 000	0	0	230 000	Cf estim AVP OPSIA
Retournement de l'accès copropriété Castel L'Arenas	50 000	0	0	0	50 000	0	0	0	50 000	
Aménagement V5	35 862	0	35 862	0	0	0	0	0	0	parachèvement, plantations, éclairage
Prolongement U590	176 244	0	0	176 244	0	0	0	0	176 244	
Connexion U 545	150 000	0	0	150 000	0	0	0	0	150 000	
Imprévus et aléas (Potelets, Semm..)	681 675	0	0	100 000	200 000	200 000	100 000	81 675	681 675	809 495 au CRAC 2014
TOTAL TRAVAUX VRD	2 556 083	0	35 862	426 244	365 000	778 101	777 561	181 675	2 528 581	

ZAC DE LA JARRE
MISE EN ÉTAT DES SOLS (DÉMOLITIONS, TERRASSEMENTS, CLOTURES...)

	Montant		2015	2016	2017	2018	2019	2020	en €	
	Budget TTC	2014							TOTAL à réaliser	
Démolition bâtisse "AUGEAI" 77 av de la Jarre	59 408	0	8 257	59 408	0	0	0	0	59 408	Maison locative Felugo(400€/m2)
Démolition Bâtisse (UzJC6)- 2, Tr Valette	62 088	0	0	62 088	0	0	0	0	62 088	
Démolitions sur emprise Parc Urbain	274 278	260 693	0	13 585	0	0	0	0	13 585	
Divers				3 118					3 118	
TOTAL	395 774	260 693	8 257	138 200	0	0	0	0	135 082	

HONORAIRES TECHNIQUES	Montant		2015	2016	2017	2018	2019	2020	en €	
	Pourcentage	budget							TOTAL à Réaliser	
Honoraires sur travaux VRD à 7% (CSPS, CT, AMO...)		82 937	7 230	29 837	22 050	22 050	7 000	2 000	82 937	
Marché de MOE transversal		73 938	0	7 394	7 394	14 788	36 969	7 394	73 938	
Honoraires sur démolitions	7%		10 470	0	0	0	0	0	0	
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES			17 700	37 231	29 444	36 838	43 969	9 394	156 875	

ZAC DE LA JARRE																
CESSIONS SDP LOGEMENTS																
	Surface terrain	Surface SHON	Prix cession/m2 HT	Prix HT	Marge	TVA sur marge	Prix cession/m2 TTC	Montant total TTC	Cumul	2015	2016	2017	2018	2019	2020	EN € TOTAL
10 % A LA SIGNATURE DES CV SOLDE A LA SIGNATURE AA																
MOYENNE DENSITE - zone Uzjz																
NERITY/AFIM Partie de UzjC6 (volume n°22 000) Partie lot Uzj7-Lot n°20 000 à Copropriété TRIO SUD	2 636 500	3 175 0	360 0	1 143 000 1	793 000	158 600	410	1 301 600 1	0	0	0	114 300	0	1 187 300	0	1 301 600 1
TOTAL LOGEMENTS									0	0	0	114 300	0	1 187 300	0	1 301 601

ZAC DE LA JARRE																
CESSIONS SDP ACTIVITES ET COMMERCES																
	Surface terrain	Surface SHON	Prix cession/m2 HT	Prix HT	Marge	TVA	Prix cession/m2 TTC	Montant total TTC	Cumul REGLE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	EN € TOTAL à Réel
ACTIVITES ET COMMERCES A LA SIGNATURE DES CV - 10 % SOLDE A LA SIGNATURE DES AA																
UzjE 4 (terrain dévolu à la réalisation du parking public)	1 811	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVITES ET COMMERCES	1 811	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CESSIONS METROPOLE																
CAV	2 578							220	0	0	0	0	0	0	0	0
Bd URBAIN SUD	2 033							0 à titre gratuit??	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprise voirie V3	1 660							60	0	0	0	0	0	0	99 600	99 600
Emprise voie U545 (Lot n° 18301 acquis par MA à titre gratuit en 2008)	?							0 à titre gratuit	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprises voie U590 (lots n°28000 et 30000) + Délaié carréfour Valette (lot n°29000) ??	1 315							60	0	0	0	78 900				78 900
LERDA emprise BUS MPM	500							?								0
Emprise V5	80							1	0	0	1	0				1
Emprise V6	54							1	0	0	1	0				1
Emprise V7	80							1	0	0	1	0				1
TOTAL CESSIONS METROPOLE											3	78 900	0	0	99 600	178 503
CESSION VILLE DE MARSEILLE																
Bassin de rétention	6 264							cession gratuite								0
PARC URBAIN																
C 313 - SCI LUCLE	1 256								0	0	0	0	0	0	0	0
C 316 - SCI LUCLE	1 614								0	0	0	0	0	0	0	0
C 17 - LERDA	9 135								0	0	1 200 000	0	0	205 000		1 405 000
C 18 - SCANZAROLLI	14 935								1 760 000	0	0	0	0	0	0	0
C 19 - CONTERNO	3 535								0	0	0	0	0	0	0	0
Total PARC	30 505															
TOTAL CESSION VILLE	36 769									0	1 200 000	0	0	205 000		1 405 000

ZAC DE LA JARRE

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

	Coût participation Logt €/m2 SHON	Surface		Montant en €	en €		en €		en €		en €		en €		TOTAL restant à percevoir
		terrain	théorique		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020			
VERSEMENT DIRECT A L'AMENAGEUR LOGEMENTS MOYENNE DENSITE															
ILOT UzjC4															
SCI 74 AV JARRE (OGIC)	220	6 280	4 267	939 876	0	470 506	469 370	0	0						0
ICADE	220	6 857	4 932	1 097 008	1 097 008	0	0	0	0						0
TOTAL UzjC4	220	13 137	9 199	2 036 884	1 097 008	470 506	469 370	0	0						0
ILOT UzjC5 - Programme Cadran Sud															
SCI VALETTE (JOULIN) PC transféré à NEXITY	220		2 682			0	0	0	0						0
SCI MARSEILLE 9EME (NEXITY)	220		2 830			0	0	0	0						0
TOTAL UzjC5	220	4 885	5 512	1 092 744	1 092 744	0	0	0	0						0
ILOT UzjC6															
Terrain JOULIN	220	1 559	1 915	421 300	0	0		0	0						0
Solde Ilot UzjC6 (en charge foncière) voir cession		1 003	1 260	0	0	0		0	0						0
TOTAL UzjC6	220	2 562	3 175	421 300	0	0	0	0	0						0
ILOT UzjC7 - Programme Trio Sud															
SCI MARSEILLE LA SOUDE (NEXITY)	220	3 721	4 636	1 019 920	591 060	414 123	0	0	0						0
Solde Ilot UzjC7 dont:		1 377	0												0
Batisse Felugo	220	467	0	0	0	0	0	0	0						0
Espace Intervoles		910	0	0	0	0	0	0	0						0
TOTAL UzjC7	220	5 098	4 636	1 019 920	591 060	414 123	0	0	0						0
UT2 (Nord Bd Urbain Sud)															
SOGEPROM	190		1 040	136 770		136 770	0	0	0						0
UEJ I4 partie sur 673 m2 SHON solde															
SCI AUGUSTE			62 920	62 920	62 920	0	0	0	0						0
TOTAL MONTANT A PERCEVOIR				4 770 538	2 843 732	1 021 400	469 370	0	0						0
2. REVERSEMENT PAR LA VILLE															
<i>Participation SCI AUGUSTE</i>															
UEJ I4 partie sur 322 m2 SHON supplémentaire			33 641	33 641	33 641	0	0	0	0						0

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DE LA JARRE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

92/072

AVENANT N°19

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

Par délibération n° 92/108/U du 24 février 1992, le Conseil Municipal de **la Ville de Marseille** a décidé de confier à **MARSEILLE AMENAGEMENT** dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de **l'opération de la JARRE**.

Les conditions et modalités d'intervention de **Marseille Aménagement** ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 7 avril 1992.

Un avenant n°1, approuvé par délibération n° 95/103/U du 27 février 1995 a pris en compte les modalités de réalisation de l'opération d'aménagement de la **JARRE** sous forme d'une zone d'aménagement concerté, ainsi que, les évolutions du programme. Cet avenant a prorogé la durée de la concession jusqu'au 7 avril 2002.

Un avenant n°2, approuvé par délibération N°98/1005/TUGE du 21 décembre 1998, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière notamment, de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.

L'avenant n° 3, approuvé par délibération 02/0340/TUGE du 11 mars 2002, a harmonisé les clauses et conditions de la convention avec les nouvelles dispositions de la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et de la loi du 2 janvier 2002 sur les SEM. En outre cet avenant a prorogé la durée de la convention et précisé la participation de la Ville tel que ressortant du compte rendu annuel de l'opération (CRACL) arrêté au 31/12/2000.

Un avenant n°4, approuvé par délibération N° 02/1035/TUGE du 7 octobre 2002, a pris en compte la nouvelle participation telle que ressortant du compte rendu annuel arrêté au 31/12/2001.,

Un avenant N° 5, approuvé par délibération N° 03/1047/TUGE du 15 décembre 2003, a pris en compte les modifications de la participation de la Ville au coût de l'opération selon CRAC au 31/12/02.

Un avenant N°6, approuvé par délibération N° 04/1025/TUGE du 15 novembre 2004, a pris en compte les modifications apportées par le CRACL arrêté au 31/12/2003, à l'échéancier de versement de cette participation, celle-ci restant inchangée quant à son montant.

Un avenant N°7 a été approuvé par délibération N°05/712/TUGE du 18 juillet 2005, conjointement au compte rendu annuel arrêté au 31/12/2004. Cet avenant avait pour objet une nouvelle modification de l'échéancier de versement de la participation

Un avenant N°8 a été approuvé par délibération N°06/0844/TUGE du 17 Juillet 2006 a pris en compte les modifications apportés par le CRACL arrêté au 31/12/2005. (participation financière de la Ville et prorogation de la concession de 3 années supplémentaires soit une échéance au 07 avril 2010).

Par ailleurs, par délibération n°08/0086/TUGE du 1^{er} février 2008 du Conseil Municipal de Marseille, il a été décidé de compléter la délibération n°98/212/EUGE du 30 mars 1998 fixant les principes de rémunération pour l'ensemble des concessions d'aménagement **de Marseille Aménagement**, en ce qui concerne le sort de l'acompte sur rémunération de commercialisation versé au compromis lorsque la vente n'est pas réitérée.

Un avenant N°9 a été approuvé par délibération N°08/1237/DEVD du 15 Décembre 2008 visant à modifier les stipulations de la concession en fonction des modifications telles que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2007. (participation financière de la Ville et prorogation de la concession de 2 années supplémentaires soit une échéance au 07 avril 2012)

Un avenant N°10 a été approuvé par délibération N° 09/0977 du 5 Octobre 2009 visant à contractualiser la modification de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2008.

Un avenant N°11 a été approuvé par délibération N° 10/0972/DEVD du 25 Octobre 2010 visant à contractualiser la modification du versement de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2009, ainsi que la prorogation de 2 années de la durée de la concession d'aménagement, portant son échéance au 7 avril 2014.

Un avenant N°12 a été approuvé par délibération N° 11/0859/DEVD du 17 Octobre 2011 visant à contractualiser la modification du versement de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2010.

Un avenant N°13 a été approuvé par délibération N° 12/0719/DEVD du 9 juillet 2012 visant à contractualiser la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan, ramenant cette dernière de 3 098 € à 2 565 K€.

Un avenant N°14 a été approuvé par délibération N° 13/0475/DEVD du 17 juin 2013 visant à proroger la durée de la concession en portant son échéance au 6 avril 2017 et à modifier l'échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM. Ainsi, un **avenant n°15**, notifié le 14 mars 2014 par la Ville de Marseille à la SOLEAM est venu constater et acter le transfert de la concession d'aménagement de la ZAC de la jarre au bénéfice de la SOLEAM.

Un avenant N°16 a été approuvé par délibération n°14/0582/UAGP du 10 octobre 2014 visant à prendre en compte les incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement et à contractualiser le nouveau montant et le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Un avenant N°17 a été approuvé par délibération n°15/0472/UAGP du 29 Juin 2015 visant à prendre en compte le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan conformément au CRAC au 31/12/14.

L'**avenant N°18** approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement concédante relative à l'opération ZAC de la Jarre en date du 6 Avril 1992.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 3 068 618 € à 3 270 245 € pour tenir compte de l'évolution de l'opération.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement.,
- de proroger la durée de la concession d'aménagement de 3 années supplémentaires, portant son échéance au 6 avril 2020.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

La Concession est prorogée de trois années portant son terme au 6 avril 2020.

ARTICLE 2 :

La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 5 050 947 € en hausse de 211 208 Euros au regard du précédent bilan dont 1 744 000 Euros sous forme d'apport en foncier versé par la Ville de Marseille en 2015, 1 553 366 Euros de participation numéraire déjà versés par la Ville de Marseille et 1 753 581 Euros restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence, cette dernière se substituant à la Ville en tant que concédant.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2015 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

- 2016 : 0 €
- 2017 : 0 €
- 2018 : 1 542 372 €
- 2019 : 0 €
- 2020 : 211 209 €

ARTICLE 3 :

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 4 :

La Métropole Aix Marseille Provence notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

**Pour la Métropole : le Président ou son
représentant**

**Pour le concessionnaire : le
Directeur Général**

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1647

■ ZAC de la Jarre - 9^{ème} arrondissement - Convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015- Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant n 19 à la convention de concession d'aménagement.

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Située dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille, aux portes du Parc National des Calanques, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Jarre s'étend sur un territoire de 22 hectares.

Le dossier de création de cette opération d'aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal de Marseille le 29 avril 1994 par délibération n°94/253/U. L'objectif initial de cette ZAC était d'accueillir des activités économiques dans le Sud de la Ville en lien avec la dynamique des ZAC de Bonneveine et de la Soude. La Ville de Marseille avait préalablement confié à Marseille Aménagement la conduite de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée par le Conseil Municipal du 24 février 1992.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 janvier 1995 par délibération n°95/40/U.

Le Conseil Municipal du 27 octobre 1997 a approuvé par délibération n°97/724/EUGE un nouveau Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) qui atténue la prépondérance des terrains destinés à l'activité au bénéfice de l'habitat.

Par délibération n°03/0180/TUGE du 24 mars 2003, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC établi sur la base de ces nouveaux objectifs de développement.

La ZAC de la Jarre se situe également dans le secteur Soude Hauts de Mazargues sur lequel un programme de rénovation urbaine (PRU) a été contractualisé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) sur un projet global le 10 octobre 2011.

Ce programme prévoit dans le périmètre de la ZAC de la Jarre la réalisation d'un parc urbain d'environ 3 hectares ainsi que la réalisation d'une liaison favorisant les modes doux traversant le périmètre de l'opération du Nord au Sud et dénommée l'allée des Calanques.

Plusieurs modifications du Plan Local d'Urbanisme ont intégré entre 2007 et 2013 les évolutions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet global de renouvellement urbain dans le périmètre de la ZAC.

La modification n°2 du PLU approuvée le 21 décembre 2015 par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a permis d'inscrire un emplacement réservé sur une portion de l'avenue de la Jarre pour permettre la réalisation de l'Allée des Calanques, ainsi qu'un emplacement réservé visant à élargir la traverse Valette.

En cohérence avec ces diverses modifications et en prenant en compte les orientations définies dans le PLU approuvé un nouveau programme des équipements publics a été approuvé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole le 3 juillet 2015.

Une convention tripartite pour le versement d'une participation de MPM au coût de certains équipements publics de voiries, Allée des Calanques, portion de voie entre V6 et V7, parachèvement d'une partie de l'avenue de la Jarre, a été approuvée par la CUMPM par délibération du 23 octobre 2015.

Par délibération n°15/0843/UAGP du 26 octobre 2015, le conseil municipal a approuvé la modification du dossier de réalisation, le programme des équipements publics, la convention de financement tripartite ci-dessus mentionnée.

Dans ce contexte, une nouvelle étude d'impact a été réalisée en 2014 et sera jointe au futur dossier de déclaration d'utilité publique.

Par ailleurs, la Ville de Marseille s'est vue décerner en décembre 2015 le diplôme « engagé dans le labellisation » par le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité pour l'Ecoquartier du Parc des Calanques qui regroupe les quartiers en rénovation urbaine du « Secteur Hauts de Mazargues » dont la ZAC de la Jarre. Ce diplôme constitue une première étape pour créer des leviers vers la ville durable à l'échelle de ce territoire.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°s FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Jarre relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans ce cadre, un avenant n° 18 à la concession d'aménagement en date du 28/04/2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix-Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le n°T1600903CO.

Au regard de cette substitution, la convention tripartite concernant le versement de la CUMPM au coût de certains équipements publics, ci-dessus mentionnée, n'a plus lieu d'être. Elle est donc abrogée.

Avancement global de l'opération :

L'aménagement de ce secteur est à ce jour très largement avancé.

La ZAC prévoit dans son programme global des constructions la création de 500 logements individuels et collectifs dont environ 400 ont déjà été réalisés.

Une part de cette production s'inscrit sur des terrains privés maîtrisés par les promoteurs.

De son côté, l'aménageur a commercialisé 19 520 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements ce qui représente 94 % de la surface de plancher de logements à céder. Il a également commercialisé environ 8 000m² de la surface de plancher pour la réalisation d'activités ce qui représente 100 % de la surface de plancher d'activité à céder.

Au 31 décembre 2015, la plupart des équipements inscrits au programme des équipements publics de 1995 ont été réalisés. Les derniers aménagements achevés correspondent aux voies U545 (rue Irène Calmettes) et U590 (rue Yann de l'Ecotais). La voie U590, non prévue au PEP de 1995 a été inscrite en 2007 au document d'urbanisme pour améliorer le maillage viaire.

Au 31 décembre 2015 un chantier de construction est en cours relatif à la deuxième tranche (30 logements) du programme « La Madrague » sur l'îlot UzjC4.

Approbaton des récents Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) :

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), établi au 31 décembre 2011, a été approuvé par délibération n°12/0719/DEVD du 9 juillet 2012. Le montant de la participation de la Ville s'élevait à 4 336 000 Euros en diminution de 533 000 Euros par rapport à l'année précédente.

Le CRAC établi au 31 décembre 2012, a été approuvé par délibération n°13/0475/DEVD du 17 juin 2013. Le montant de la participation de la Ville restant inchangé par rapport au CRAC précédent. L'avenant n°15 à la convention de concession, notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 novembre 2013.

Le CRAC établi au 31 décembre 2013 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n°14/0582/UAGP du 10 octobre 2014. La participation de la Ville à l'équilibre de l'opération était en augmentation de 503 372 Euros par rapport au dernier CRAC approuvé due principalement à des dépenses à engager pour assurer la desserte d'opérations immobilières en cours de réalisation ainsi que pour compenser l'augmentation du poste « mise

Le CRAC établi au 31 décembre 2014 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n°15/0472/UAGP du 29 juin 2015. La participation de la Ville à l'équilibre de l'opération d'un montant de 4 839 739 Euros était inchangée par rapport au CRAC précédent.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 et l'avenant n°19 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLEAM.

Activité de la concession sur l'année 2015 :

En 2015, l'aménageur a engagé des démolitions de bâtiments nécessaires à la réalisation d'une voie de desserte et la viabilisation d'un terrain constructible.

Au cours de la même année, la SOLEAM a fait réaliser par un bureau d'étude un complément à l'étude d'impact réalisée en décembre 2014 concernant la faune et la flore, ceci en vue de recueillir l'avis de l'Autorité Environnementale de la Préfecture de Région. Ces compléments ont intégré également les réflexions liées à l'aménagement de l'Allée des Calanques sur le périmètre de la ZAC.

Cette étude d'impact constituera une des pièces obligatoires du dossier de DUP qui sera déposé en préfecture dans le courant de l'année 2017 en vue de réaliser les acquisitions nécessaires à la finalisation du projet urbain.

Au regard de l'échéancier de mise en oeuvre de cette déclaration d'utilité publique et de la finalisation des travaux d'aménagement, notamment l'Allée des Calanques, il est proposé de proroger de 3 années la durée de la concession soit jusqu'au 6 avril 2020.

Une étude de faisabilité concernant le futur parc urbain a été finalisée en 2015 et a permis d'obtenir une vision d'ensemble du projet de parc et des problématiques de phasage. Cette étude a permis d'alimenter les réflexions de la Ville qui sera maître d'ouvrage de la réalisation de cet équipement. Par ailleurs, une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée à un bureau d'étude technique pour la réalisation d'un diagnostic accompagné d'un chiffrage pour envisager les travaux de réfection à engager à court terme sur l'ensemble des bâtiments de la serre, propriété de SOLEAM, attenante à la Bastide de la Jarre.

Perspectives pour les années à venir :

Au cours des prochaines années, l'aménageur finalisera les acquisitions amiables permettant d'achever l'aménagement de certaines portions de voiries (U590, V6 et V7). Par ailleurs, plusieurs emprises foncières seront concernées par la future déclaration d'utilité publique, ceci pour les besoins du futur Parc de la Jarre, pour la réalisation de la voie V3, pour la réalisation de l'Allée des Calanques.

En ce qui concerne les travaux, outre ceux liés à l'achèvement de diverses voies et à l'aménagement de l'Allée des Calanques, il est prévu la réalisation d'un parc de stationnement sur l'îlot UzjE4 à proximité du futur Boulevard urbain Sud et du futur Parc public. Cet îlot prévoyait une constructibilité de 1260 m² à des fins d'activités et générerait une recette de 378 000 €HT qui ne sera donc pas perçue.

La commercialisation de l'îlot UzjC6 comportant une surface de plancher de 3175 m² devra être lancée.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2015, les dépenses s'élèvent à 1 893 765 Euros, en augmentation de 822 604 Euros par rapport aux prévisions ce qui est dû principalement au budget foncier. Ce dernier est effectivement en hausse de 1 527 596 Euros du fait de la comptabilisation de l'apport foncier de la Ville en 2015 à la demande du concédant, pour un montant de 1 744 000 Euros, neutre financièrement du fait de l'inscription d'un montant équivalent dans le budget Recettes, s'agissant d'une participation en nature.

Le budget travaux n'a été engagé que partiellement par rapport aux prévisions du fait du décalage de nombreuses interventions sur l'année 2016 et de la surestimation de certains coûts. L'écart entre le prévisionnel et le réalisé est de - 659 864 €.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 17 803 058 Euros soit 72 % du budget prévisionnel à terme. Il se répartit selon les postes suivants :

- dépenses foncières : 8 505 242 Euros soit 71 % du budget prévisionnel à terme,
- dépenses travaux : 5 890 535 Euros soit 68% du budget prévisionnel à terme,
- dépenses annexes (y compris TVA résiduelle) : 2 732 751 Euros soit 86% du budget prévisionnel à terme,
- frais financiers : 674 530 Euros soit 99% du budget prévisionnel à terme,

Le montant total des dépenses envisagées au terme de l'opération s'élève à 24 592 745 Euros. Il se répartit entre :

- budget foncier : 12 006 112 Euros soit près de 49% du coût de l'opération ;
- budget travaux : 8 714 192 Euros soit 35 % du coût de l'opération ;
- dépenses annexes : 3 196 456 Euros représentant 13 % du coût de l'opération ;
- frais financiers : 675 985 Euros soit 3 % du coût de l'opération.

Le montant des dépenses à terme est en augmentation de 1 349 702 Euros par rapport au dernier bilan approuvé. Cet écart se justifie par :

- une augmentation de 420 342 Euros du budget foncier qui résulte essentiellement de la programmation de l'acquisition du solde de l'îlot UzjC6 non budgétisé au dernier CRAC.

- une augmentation de 774 162 Euros du budget travaux résultant des aménagements à programmer dans le cadre du nouveau Programme des Equipements Publics non budgétés au dernier CRAC notamment l'Allée des Calanques.

- une augmentation de 153 743 Euros du budget des dépenses annexes liée essentiellement à une augmentation de la TVA résiduelle traduisant la différence entre TVA collectée sur les recettes et TVA payée sur les dépenses.

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 2 199 678 Euros avec un écart de 1 468 347 Euros par rapport aux prévisions, essentiellement dû à l'inscription de la participation sous forme d'apport foncier en 2015 budgétisée précédemment en fin de concession pour 1 744 000 Euros.

État d'avancement cumulé : le montant des recettes cumulées hors participation de la Ville ou de la Métropole au 31 décembre 2015 s'élève à 15 415 496 Euros et laisse apparaître un taux d'avancement de 84% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération.

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- cession de terrains aux constructeurs : 9 113 670 Euros soit 87% du budget prévisionnel à terme,
- cession à la Ville de l'emprise du parc et de l'espace public : 1 760 000 Euros soit 56 % du budget prévisionnel à terme,
- les participations des constructeurs aux équipements publics : 4 347 821 Euros soit 100% du budget prévisionnel à terme,
- les produits de gestion et financiers : 194 004 Euros soit 95% du budget prévisionnel à terme.

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 18 311 776 Euros hors participation de la Ville et de la Métropole, en baisse de 91 527 Euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Il se décompose de la manière suivante :

- les cessions de terrains aux constructeurs 10 415 270 Euros (57% des recettes de l'opération)
- la cession à la Ville de l'emprise du parc + espace public 3 165 000 Euros (17% des recettes de l'opération)
- les cessions des biens de retour à la Métropole : 178 503 Euros (inférieur à 1% des recettes de l'opération)
- les participations des constructeurs aux équipements publics 4 347 821 Euros (24% des recettes de l'opération)
- les produits de gestion et financiers 205 181 Euros (1 % des recettes de l'opération)

Participations constructeurs :

Il est prévu de laisser aux propriétaires en place, qui n'auraient pas acquis leurs

terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière.

Les constructeurs concernés, non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de

participation passée avec la commune ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article

L.311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

A l'origine de cette décision, ces participations étaient recouvrées par la Ville de Marseille pour les reverser ensuite à l'aménageur qui assure les dépenses d'équipement. Une convention cadre n°08/554 entre la Ville et l'aménageur, en date du 16 mai 2008, a permis depuis lors à l'aménageur de percevoir directement ces participations.

Au cours de l'année 2015, l'aménageur a perçu de la part de divers promoteurs des participations pour un montant total de 449 047 Euros.

Le montant cumulé au 31/12/2015 s'élève à 4 347 821 Euros dont 33 642 Euros déjà

reversés à l'opération par la Ville et 4 314 179 Euros déjà perçus directement par l'aménageur auprès des constructeurs. Il n'est pas attendu de recettes supplémentaires jusqu'au terme de l'opération.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Cette participation s'élève à 5 050 947 € en hausse de 211 208 Euros au regard du précédent bilan dont 1 744 000 Euros sous forme d'apport en foncier versé par la Ville de Marseille en 2015, 1 553 366 Euros de participation numéraire déjà versés par la Ville de Marseille et 1 753 581 Euros restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence, cette dernière se substituant à la Ville en tant que concédant.

L'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

Exercice 2018 : 1 542 372 Euros

Exercice 2020 : 211 209 Euros

Participation de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence au coût de certains équipements publics de voiries :

Une participation d'un montant de 1 230 022 € TTC pour certains équipements de voiries qui ne sont pas à la charge de l'aménageur, notamment l'Allée des Calanques, est prévue d'être versée.

L'échéancier de versement est le suivant :

Exercice 2016 : 300 000 Euros

Exercice 2018 : 700 000 Euros

Exercice 2019 : 230 022 Euros

Solde de Trésorerie :

Le solde est positif au 31 décembre 2015 pour un montant de 909 803 Euros soit un écart de 1 412 346 Euros en moins par rapport aux prévisions envisagées pour 2015 dans le dernier bilan approuvé. Il reste positif sur 2016 et 2017 sans versement de participation d'équilibre.

Les emprunts déjà contractés au 31 décembre 2015 s'élèvent à 1 981 837 Euros et sont remboursés. Il n'est pas prévu de recourir à l'emprunt jusqu'à l'échéance de l'opération en 2020.

Un avenant n°19, pour proroger la durée de la concession, acter l'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan ainsi que son calendrier de versement, est également soumis à notre approbation.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;

- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence, saisi par courrier du Président du Conseil de Métropole ;

Où le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- La substitution de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en tant que concédant de la concession d'aménagement de la ZAC de la Jarre ;
- Le Compte-rendu annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 présenté par la SOLEAM , concessionnaire de cette opération ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu annuel à la Collectivité (annexe1) relatif à la ZAC de la Jarre établi au 31 décembre 2015 établi par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 5 050 947 € en hausse de 211 208 € au regard du précédent bilan dont 1 744 000 Euros sous forme d'apport en foncier déjà versé, 1 553 366 Euros de participation numéraire déjà versé par la Ville de Marseille et 1 753 581 Euros restant à verser par la Métropole en 2018 pour un montant de 1 542 372 Euros et en 2020 pour un montant de 211 209 Euros.

Article 3:

Est approuvé l'avenant n°19 (annexe 2) à la convention de concession d'aménagement ci-annexé dont l'objet est de proroger de 3 ans la durée de la concession, d'acter l'augmentation de la participation de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et son échéancier de versement.

Article 4 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence : Sous-Politique C140 – Nature 204182 - Fonction 515 - Service Gestionnaire 5DUFM.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous documents concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,

Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS